

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
piazza Negrelli 17/1
31044 MONTEBELLUNA (TV)
tel. 0423.303311

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 465 / 2018

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 465 / 2018

udienza 19/01/2022

G.E. : dott.ssa VORTALI FRANCESCA

perito : arch. GIUSEPPE FANTIN

custode : I.V.G. TREVISO

promossa da:



contro : esecutato 1

con l'intervento di:



Creditori Iscritti non intervenuti:



Comproprietaria Lotto n. 2 per la quota di 4/9 indivisa NON oggetto di esecuzione: [...omissis...]

RELAZIONE DI STIMA (Lotti 1-2)



LOTTO N. 1:

PALAZZINA LIBERTY CON PARCO ALBERATO ED ANNESSO SU CORPO SEPARATO
Treviso (TV) – via G. Marconi n. 2



Valore di vendita proposto : ----- € 2.500.000,00

Quota pignorata: quota 1/1 PROPRIETÀ

Descr.Catastale:

Comune di TREVISO, C. Fabbricati, sez. urb. C fg. 6,
particella 441 graff. 443 sub 1 – particella 443 sub 2

Comune di TREVISO, C. Terreni, fg. 16,
particella 441 – particella 443

Disponibilità: Occupato dall'esecutato e famiglia

Stato conservazione: Ottimo

LOTTO N. 2:

FABBRICATO INDUSTRIALE CON ALLOGGIO CUSTODE E MAGAZZINO COMMERCIALE
Treviso (TV) – viale della Repubblica n. 239



Valore di vendita proposto QUOTA INDIVISA 5/9 PROPRIETÀ': ----- € 360.000,00

Quota pignorata: quota indivisa 5/9 PROPRIETÀ

Descr.Catastale:

Comune di TREVISO, C. Fabbricati, sez. urb. C fg. 3,
particella 164 sub 1 – particella 164 sub 2 – particella 164 sub 3

Disponibilità: Libero da persone (occupato da materiale)

Stato conservazione: Scadente



INDICE

LOTTO N. 1

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.2 UBICAZIONE	6
1.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	9
1.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	13
1.5 CONFORMITA' CATASTALE	14
1.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	16
1.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	43
1.8 PROVENIENZE E SERVITU'	44
1.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	44
1.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	49

LOTTO N. 2

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	52
2.2 UBICAZIONE	54
2.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA	57
2.4 ZONIZZAZIONE SISMICA	59
2.5 CONFORMITA' CATASTALE	60
2.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	66
2.7 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA	97
2.8 PROVENIENZE E SERVITU'	103
2.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	104
2.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	112



LOTTO N. 1 :

PALAZZINA LIBERTY CON PARCO ALBERATO ED ANNESSO SU CORPO SEPARATO
Treviso (TV) – via G. Marconi n. 2



Valore di vendita proposto : ----- € 2.500.000,00

1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

La palazzina Liberty disposta su tre piani fuori terra (oltre al piano mezzanino) ed uno seminterrato, comprensiva di scoperto pertinenziale esclusivo (parco alberato) e di annesso accessorio su corpo separato al piano terra, ubicata in via G. Marconi n. 2 nel Comune di Treviso, risultano così censiti catastalmente:

quota pignorata : 1/1 PROPRIETA'

Comune di TREVISO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C - foglio 6

mapp. 441 graffato con mapp. 443 sub 1 :

cat. A/8 – cl. 3 – vani 25 – R.C. € 4.648,11 – via Piave piano S1-T-1-2-3

mapp. 443 sub 2 :

cat. C/6 – cl. 6 – mq 14 – R.C. € 67,97 – via Piave n. 5 piano T

Comune di TREVISO (TV) – Catasto Terreni

Foglio 16

mapp. 441 : ente urbano di mq 1.770

mapp. 443 : ente urbano di mq 2.565

Sommano totali catastali mq 4.335

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.

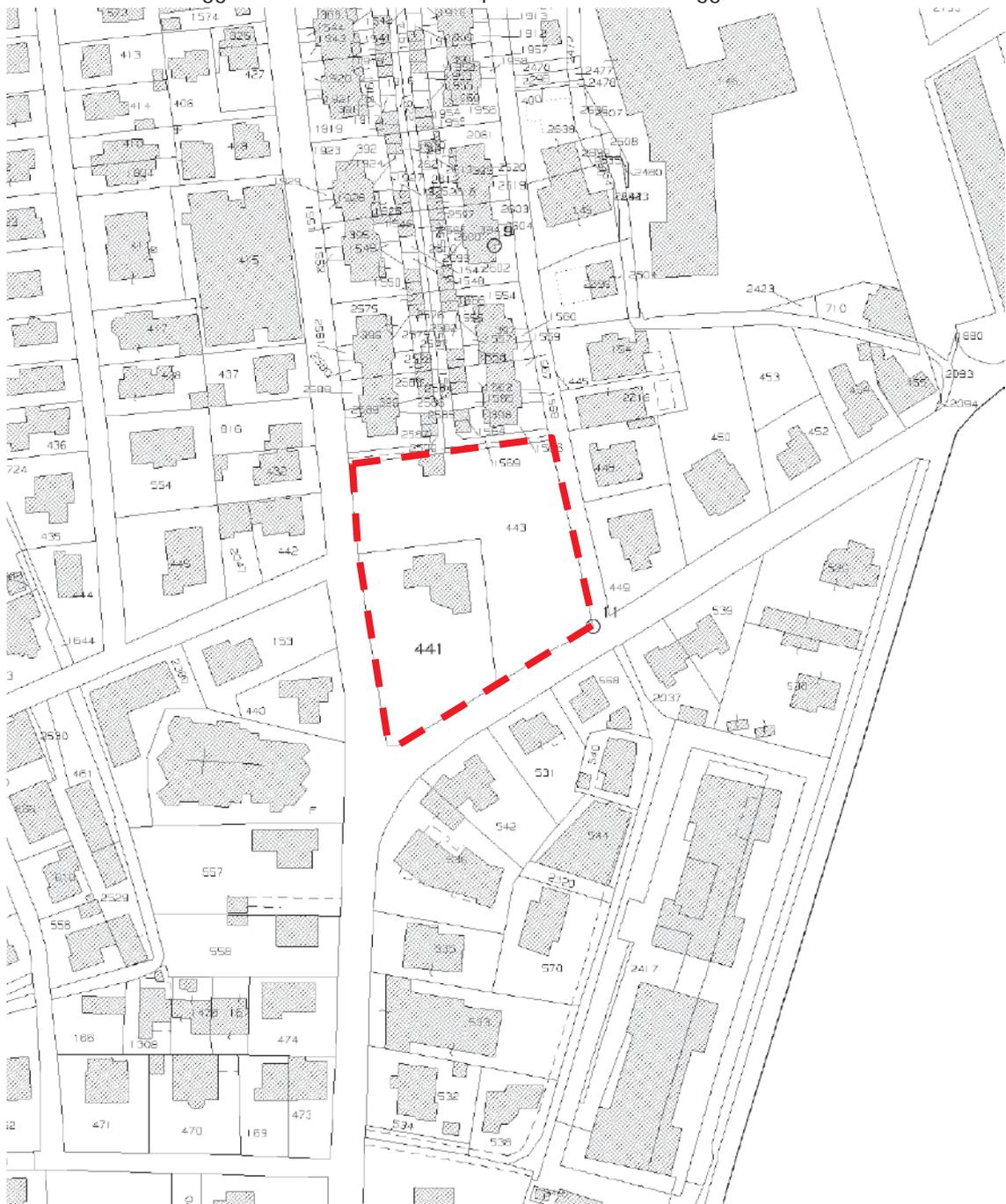


Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L'area coperta e scoperta del compendio immobiliare censito al foglio 16 del Comune di Treviso, mappali 441-443, confina con i seguenti immobili:

- A nord con sedime stradale (catastalmente strada privata);
- Ad est con sedime stradale (via Francesco Bomben);
- A sud con sedime stradale (via Piave);
- Ad ovest con sedime stradale (via G. Marconi).

Fig. 1.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di TREVISO, fg 16, mapp. 441-443 con tratteggio rosso è indicato il compendio immobiliare oggetto di esecuzione



1.2) UBICAZIONE:

TREVISO (TV) – via Guglielmo Marconi n. 2

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, composto da una palazzina liberty con parco alberato e annesso accessorio su corpo separato, è situato nel centro abitato di Treviso (TV), esternamente alle mura di cinta del centro storico e del P.U.T. (zona nord, vicino lo stadio comunale O. Tenni). La posizione è centrale ed urbanizzata.

I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo/secondo grado, Municipio, Poste, banche, ecc. si trovano nelle immediate vicinanze, in quanto ubicati nel centro abitato di Treviso, come pure altri servizi quali ad esempio l'Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Agenzia delle Entrate, ecc.

La zona è servita dal servizio di trasporto pubblico di autobus e treno (stazione ferroviaria di Treviso).

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali.

Fig. 1.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

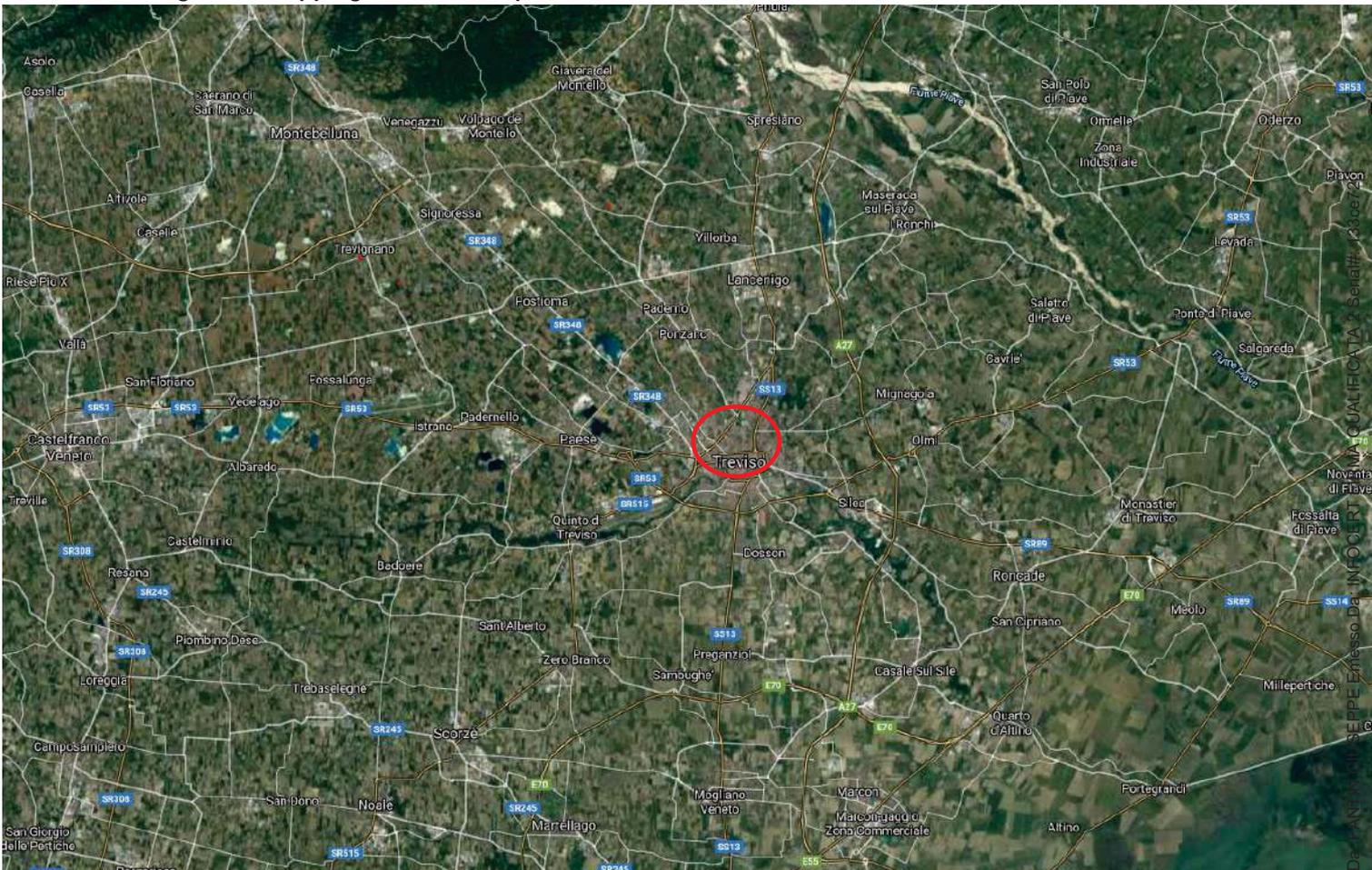


Fig. 1.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

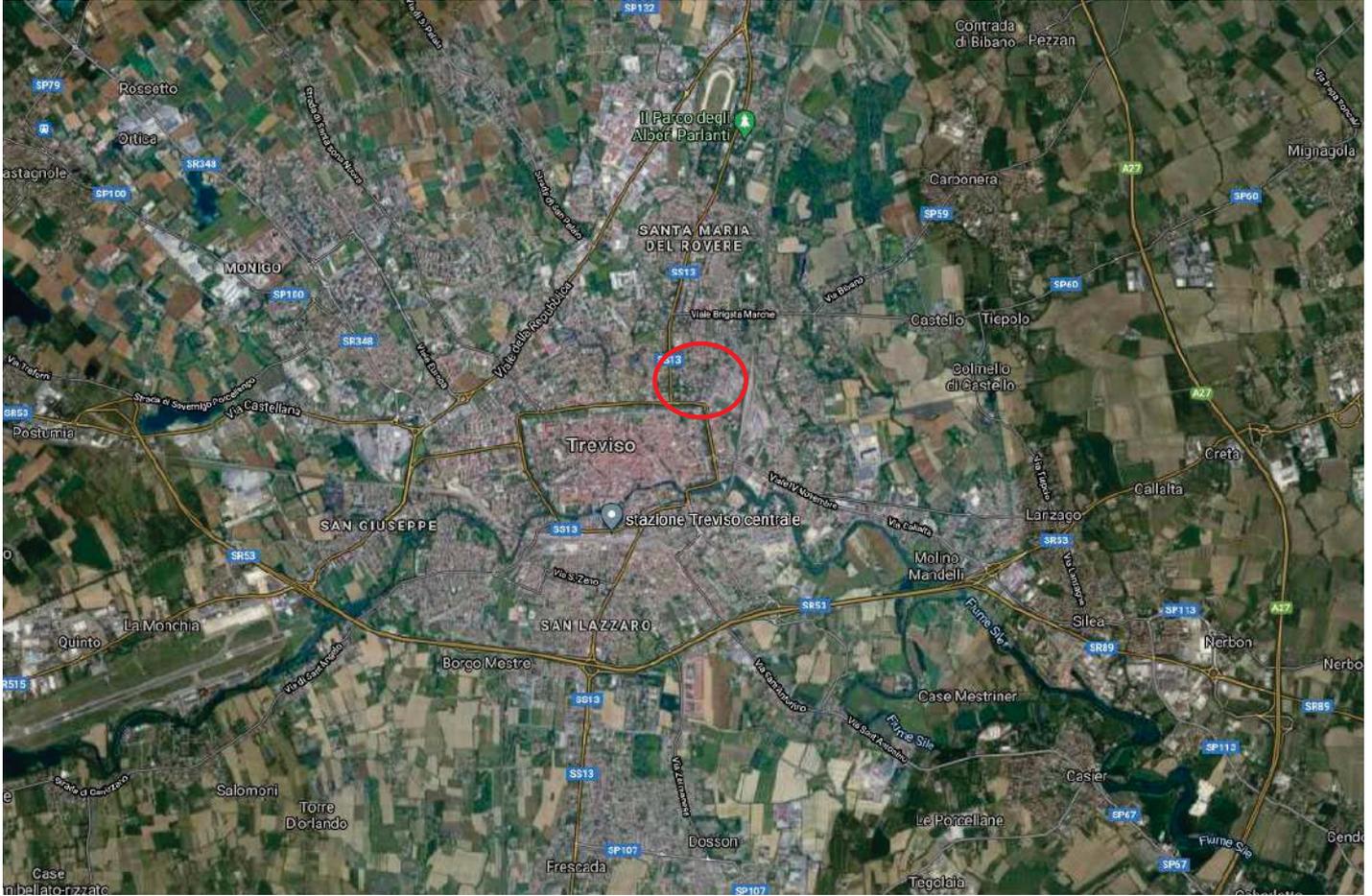


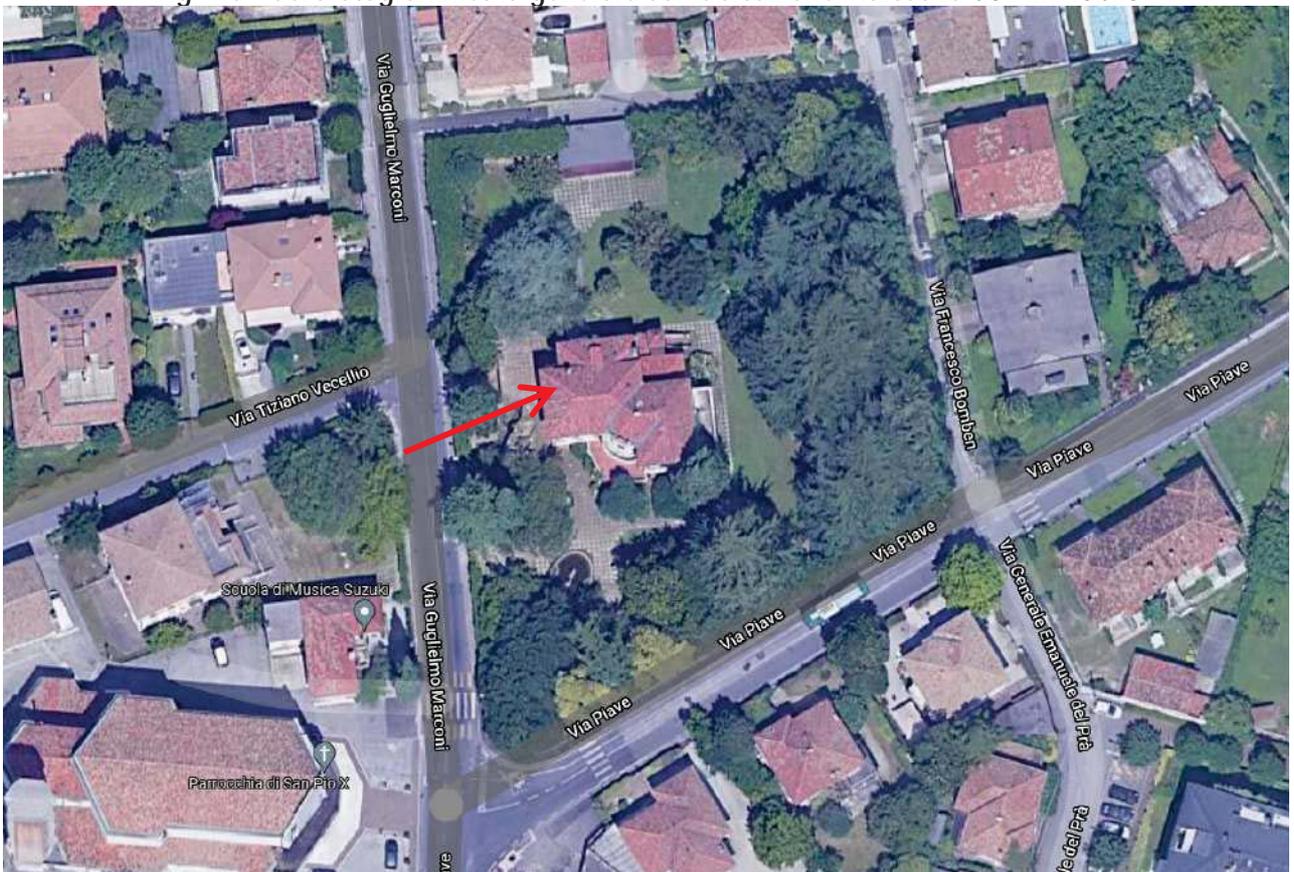
Fig. 1.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 1.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 1.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 2021-0337, rilasciato dal Comune di Treviso, nel vigente strumento urbanistico l'area coperta e scoperta del compendio immobiliare oggetto di esecuzione risulta così classificata:

Tavola T04 "CARTA DELLA TRASFORMABILITA' - AZIONI STRATEGICHE - VALORI E TUTELE" del piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

Ambiti territoriali omogenei: ATO N. 2 - Treviso Nord (art.18 delle NT);

Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale (art.20.2a delle NT);

L'area è inclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art.2 comma 1, lett.e L.R.14/2017;

Immobili di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete e relative aree di pertinenza (art.24.1 delle NT);

Che i sottoelencati terreni sono così classificati dal Piano degli Interventi:

F.16 Mapp.441-PARTE, F.16 Mapp.443-PARTE, Zona Omogenea "B" Sottozona "B.A" disciplinata dagli artt. 55 - 56 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.16 Mapp.441-PARTE, F.16 Mapp.443-PARTE, Zona Omogenea "F" Sottozona "F.8 – viabilità stradale esistente"

F.16 Mapp.441-PARTE, l'edificio ricadente all'interno, risulta ricompreso negli "Edifici, manufatti e aree di valore artistico, storico e ambientale - Grado di protezione 3" disciplinato dall'art. 22, punti n. 1 e n. 8, delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;

F.16 Mapp.441, F.16 Mapp.443, l'area, risulta ricompresa nei "Parchi di valore monumentale e ambientale" disciplinato dall'art. 22 punto 1.12 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia.

Si precisa che, quanto sopra, sono le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici vigenti alla data della presente relazione di stima e potrebbero variare a seguito dell'adozione di nuovi strumenti urbanistici e/o relative varianti da parte della Pubblica Amministrazione.



L'Art. 56 delle N.T.O. vigenti prevede :

art. 56 – Sottozona B.A

1. Individuazione

1.1 Comprende le parti della città contemporanea costituite da edificazione residenziale estensiva di elevata qualità. Il piano intende promuovere la salvaguardia dell'assetto edilizio e delle pertinenze scoperte, nel presupposto che tali parti della città, pur non potendo, a termini di legge, essere considerate come insediamenti storici, costituiscano un patrimonio da salvaguardare.

2. Destinazioni d'uso

2.1 La destinazione di zona è residenziale. Sono consentite anche le destinazioni ricettiva, commerciale per quanto concerne gli esercizi di vicinato, direzionale e per servizi, purché siano rispettati gli standard previsti per la specifica destinazione.

3. Modalità d'intervento

3.1 Queste sottozone si considerano sature, pertanto non sono ammesse nuove costruzioni. Sono ammessi, tramite IED, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, compresi i cambi di destinazione ad uso residenziale, che non comportino modifiche alla sagoma e al sedime esistente e limitati ampliamenti "una tantum" del 20%, fino ad un massimo di m³ 300 del singolo edificio, qualora per destinazione e conformazione, non si identifichino come superfetazioni, ma come integrazione delle architetture esistenti. Tale volumetria in ampliamento non può variare il numero dei piani oltre il piano terra ed il primo.

3.2 Altri interventi, che comportino complessivamente: cambi di destinazione d'uso diversi dalla residenza, un aumento del carico urbanistico, fra destinazioni ammesse dalla sottozona, il riordino volumetrico, mediante demolizioni e ricostruzioni di corpi staccati e superfetazioni, potranno avvenire, sempre nel rispetto dei vari "gradi di protezione", e secondo la normativa vigente che disciplina l'attività edilizia.

4. Parametri urbanistici

- I: ampliamento 20% del volume esistente con un massimo di m³ 300;
- Dc min: metà dell'altezza del fronte più alto con un minimo di m 5;
- Ds min: in allineamento del fronte stradale preesistente o, in assenza, ad una distanza pari alla metà dell'altezza del fronte prospiciente la strada, con un minimo di m 5;
- Df min: conformemente all'articolo 9 del D.M. 1444/1968;
- H max: non superiore ai due piani fuori terra.

Il fabbricato principale è schedato con grado di protezione n. 3, normato all'articolo 22 punto 13 delle N.T.O. vigenti che prevede quanto segue:

Art. 22 punto 13 N.T.O.

13. Edifici con grado di protezione 3: *edifici di medio valore artistico, storico e ambientale. E assegnato il "grado di protezione 3" a quegli edifici inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione. Sono compresi in questo grado di protezione anche gli edifici rurali che per le loro caratteristiche morfologiche, soprattutto esterne, si connotano con il paesaggio agreste tipico della campagna trevigiana. Per questi edifici sono consentiti gli interventi di MO, MS, RS, RTE, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.*

La sagoma e gli elementi architettonici caratteristici non possono subire alterazioni tali da modificare il carattere e l'identificazione architettonica originaria. All'interno possono essere eseguite le opere occorrenti per adeguare l'edificio alle esigenze odierne, con variazione del numero e della superficie, delle varie unita, salvaguardando gli elementi storici o caratteristici.



Lo scoperto è schedato come “Parco Monumentale Ambientale”, normato all’articolo 22 punto 8 delle N.T.O. vigenti che prevede

Art. 22 punto 8 N.T.O.

8. Parchi di valore monumentale e ambientale. *Nella cartografia di piano sono indicati con asterisco i parchi di valore monumentale o ambientale e le aree a giardino di particolare valore ambientale che costituiscono o costituivano la pertinenza di una villa o di un edificio e, indipendentemente dallo stato in cui si trovano, formano delle zone, anche minime, oggetto di salvaguardia in quanto verdi residuali all’interno dell’edificato esistente o minime tracce di precedenti parchi.*

8.1 Data la loro modesta superficie non si è ritenuto di zonizzarle, ma si prescrive comunque la conservazione e la tutela, nonché, il ripristino delle caratteristiche originarie, laddove vi sia stata un’alterazione degradante, con particolare riferimento al disegno dei percorsi, alla flora, al tipo e alla distribuzione delle specie. Salvi i casi di pericolo e di epidemia non è consentito procedere all’abbattimento delle alberature d’alto fusto ed all’introduzione di nuove essenze, senza che ciò sia inquadrato in un progetto complessivo d’intervento a firma di un tecnico esperto con comprovate competenze in materia. L’abbattimento degli alberi d’alto fusto e l’estirpazione delle piante arbustive è consentito subordinatamente all’approvazione di un progetto che indichi il tipo, il numero e l’età delle essenze presenti, di quelle ripiantumate e delle nuove previste.

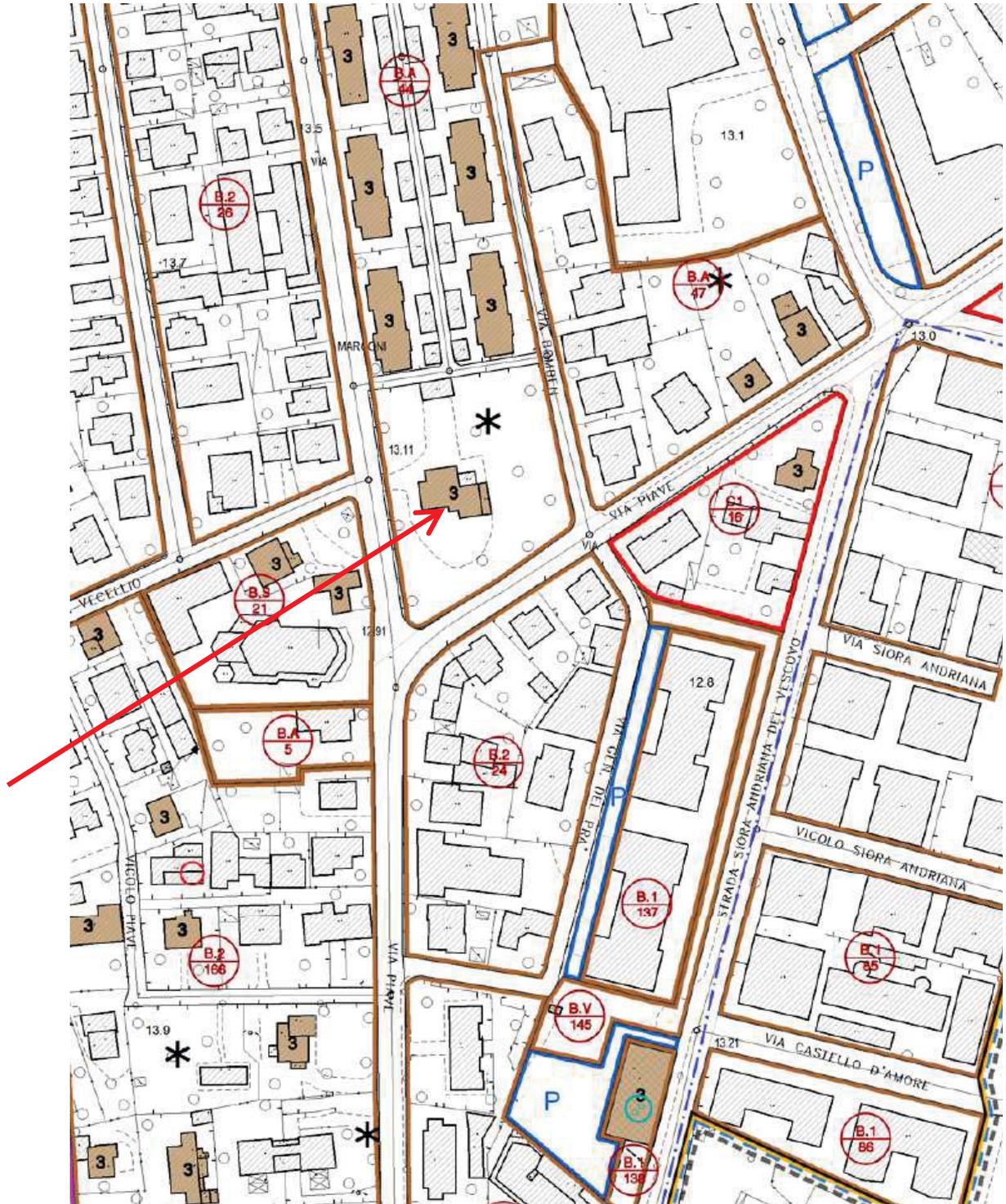
8.2 Per le aree individuate da asterischi, comprese in sottozone edificabili ad esclusione delle zone “A”, la cubatura espressa dalle sopra citate aree potrà essere collocata garantendo la salvaguardia (attraverso una oggettiva documentazione) delle principali specie arboree che ne hanno determinato la classificazione. I progetti che riguardino, anche marginalmente, queste aree devono contenere un rilievo delle essenze ed una relazione per la loro salvaguardia o per il loro riordino, sufficientemente approfondita ed estesa a seconda dell’importanza dell’area, delle alberature e del riferimento storico. Per una maggiore completezza, la relazione del verde potrà essere estesa anche a parti di parco di altra proprietà, esterne alla superficie fondiaria strettamente inerente al progetto.

Nelle aree individuate con asterisco all’interno delle zone “A”, sono possibili esclusivamente gli interventi sull’edificato esistente secondo i gradi di protezione assegnati.

Non sono possibili inoltre movimenti terra e manomissioni che possano risultare pregiudizievoli della salute delle specie arboree presenti. Gli interventi all’interno di tali aree potranno avvalersi degli indirizzi riportati nella sezione “verde decorativo” del “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.



Fig. 1.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di TREVISO
con freccia rossa, il fabbricato oggetto di esecuzione

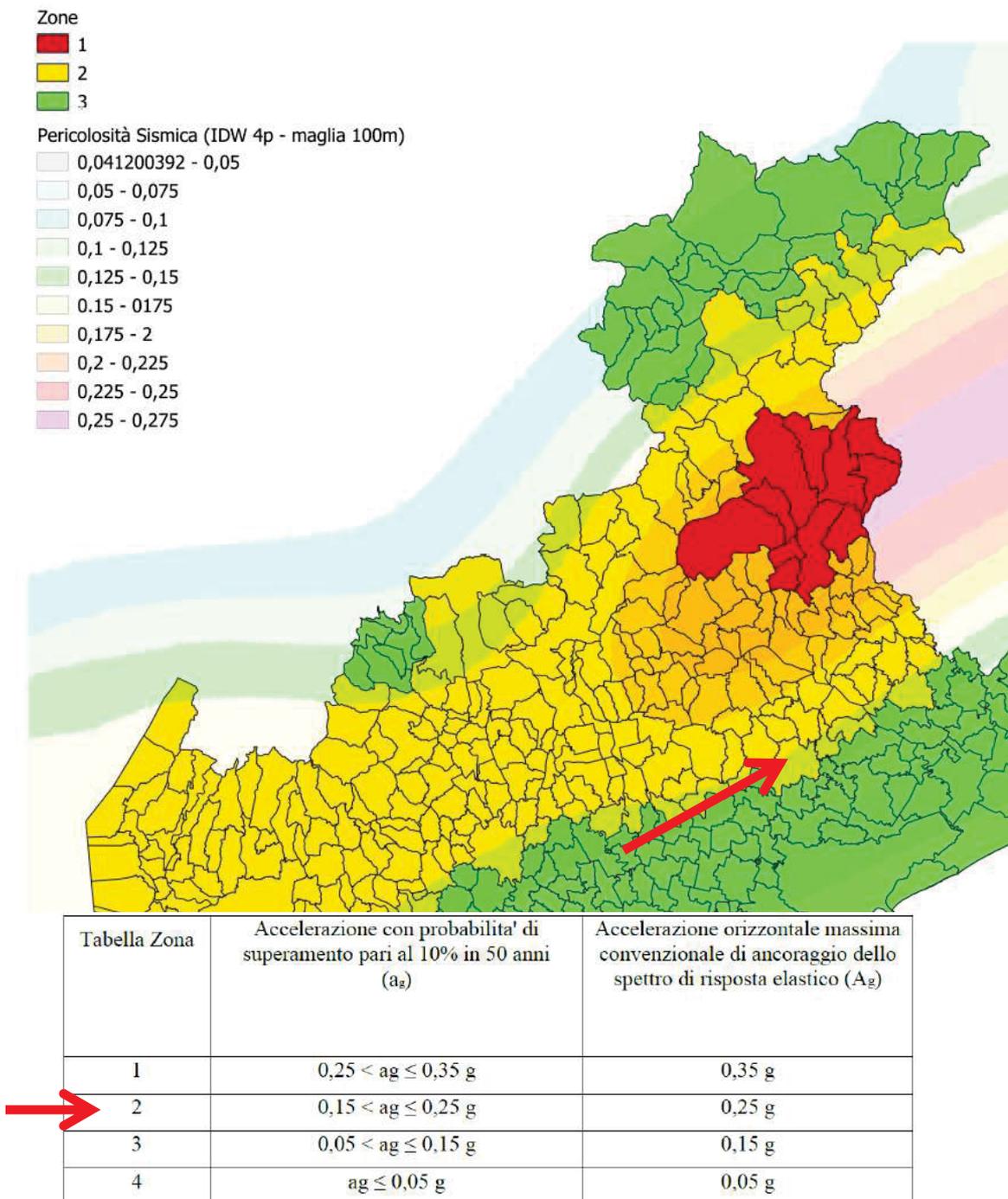


1.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di TREVISO è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di TREVISO è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

Fig. 1.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mapa di pericolosità sismica



1.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Documentazione ipo-catastale allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Conformità mappa catastale:

Si evidenzia che la sagoma dei fabbricati riportata in mappa non corrisponde alla sagoma reale.

Dovranno essere presentati gli opportuni atti di aggiornamento catastale per l'inserimento della sagoma corretta, con un costo presuntivo delle pratiche pari a Euro 2.500,00 oltre accessori di Legge.

Conformità dati catastale:

La toponomastica presente in banca dati catastale relativa al mappale 441 graffato con il mapp. 443 sub 1 e al mappale 443 sub 2 è errata (via Piave). La toponomastica corretta è via Guglielmo Marconi n. 2.

Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**abitazione con annessi accessori su corpo separato**, identificato con il mappale 441 graffato con il mappale 443 sub 1 (sez. C fg. 6 di TREVISO), depositata in banca dati in data 31/12/1939, **NON è conforme allo stato di fatto**.

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'**autorimessa**, identificato con il mappale 443 sub 2 (sez. C fg. 6 di TREVISO), depositata in banca dati in 27/06/1951, **NON è conforme allo stato di fatto**.

Le difformità riscontrate riguardano sostanzialmente modifiche interne (diversa collocazione pareti e/o suddivisione vani) e modifiche sui fori esterni. Inoltre parte dell'annesso accessorio risulta demolito rispetto alla planimetria catastale.

Dovranno essere presentati gli opportuni atti di aggiornamento catastale per la raffigurazione dello stato attuale del fabbricato.

Il costo presuntivo delle pratiche di variazione delle planimetrie catastali ammonta indicativamente a Euro 2.500,00 oltre accessori.



Fig. 1.9 – planim. catastale (fuori scala), Sez. C fg. 6 di Treviso, mapp. 441 graff. mapp. 443 sub 1



Fig. 1.10 – planim. catastale (fuori scala), Sez. C fg. 6 di Treviso, mapp. 443 sub 2



1.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 1

DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di una palazzina in stile Liberty, la cui costruzione risale indicativamente ai primi decenni del 1900, comprensiva di parco alberato e di annesso accessorio su corpo separato.

L'abitazione di tipo signorile si sviluppa su tre piani fuori terra (oltre al piano mezzanino) ed uno seminterrato.

Come si evince dalla sottostante documentazione fotografica, l'immobile presenta finiture di pregio, sia interne che esterne, caratterizzata da elementi architettonici di spicco quali fregi, soffitti a cassettoni, affreschi, ecc. Gli interventi sul fabbricato sono codificati dal Piano degli Interventi con grado di protezione n. 3.

Il parco alberato che circonda la palazzina su tutti e quattro i lati, come già relazionato, è vincolato dal Piano degli Interventi per la particolare importanza dal punto di vista ambientale. Sul lato sud-ovest vi si trova una fontana con una statua centrale.

Il parco alberato pertinenziale confina con tutti e quattro i lati con strada asfaltata.

Sul lato nord si trova l'annesso accessorio su corpo separato ad uso autorimessa / magazzino.

ACCESSI:

L'accesso al lotto avviene da ovest, da via Guglielmo Marconi, con la quale confina direttamente.



Documentazione Fotografica - ESTERNI









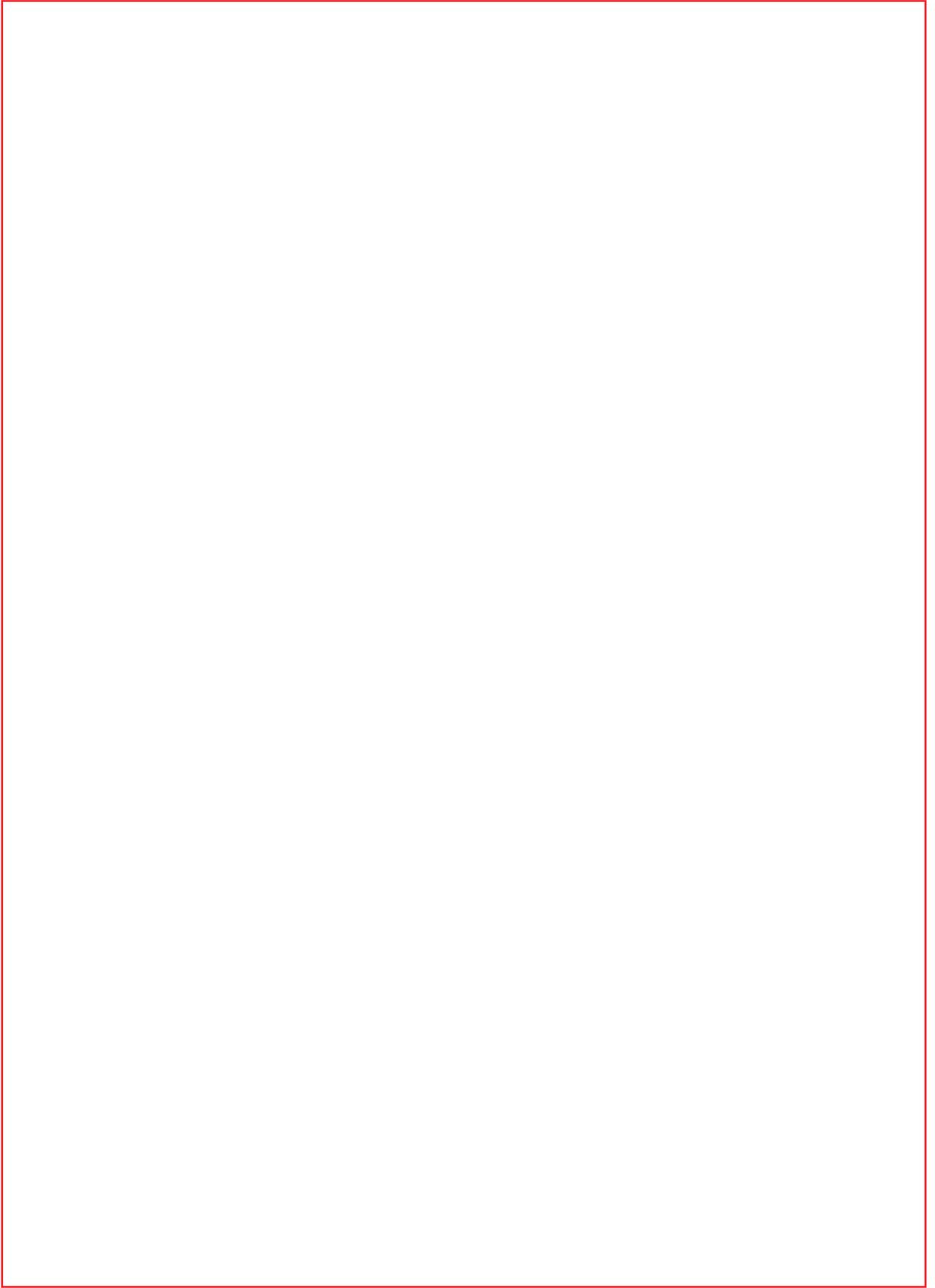


Documentazione Fotografica - MEZZANINO



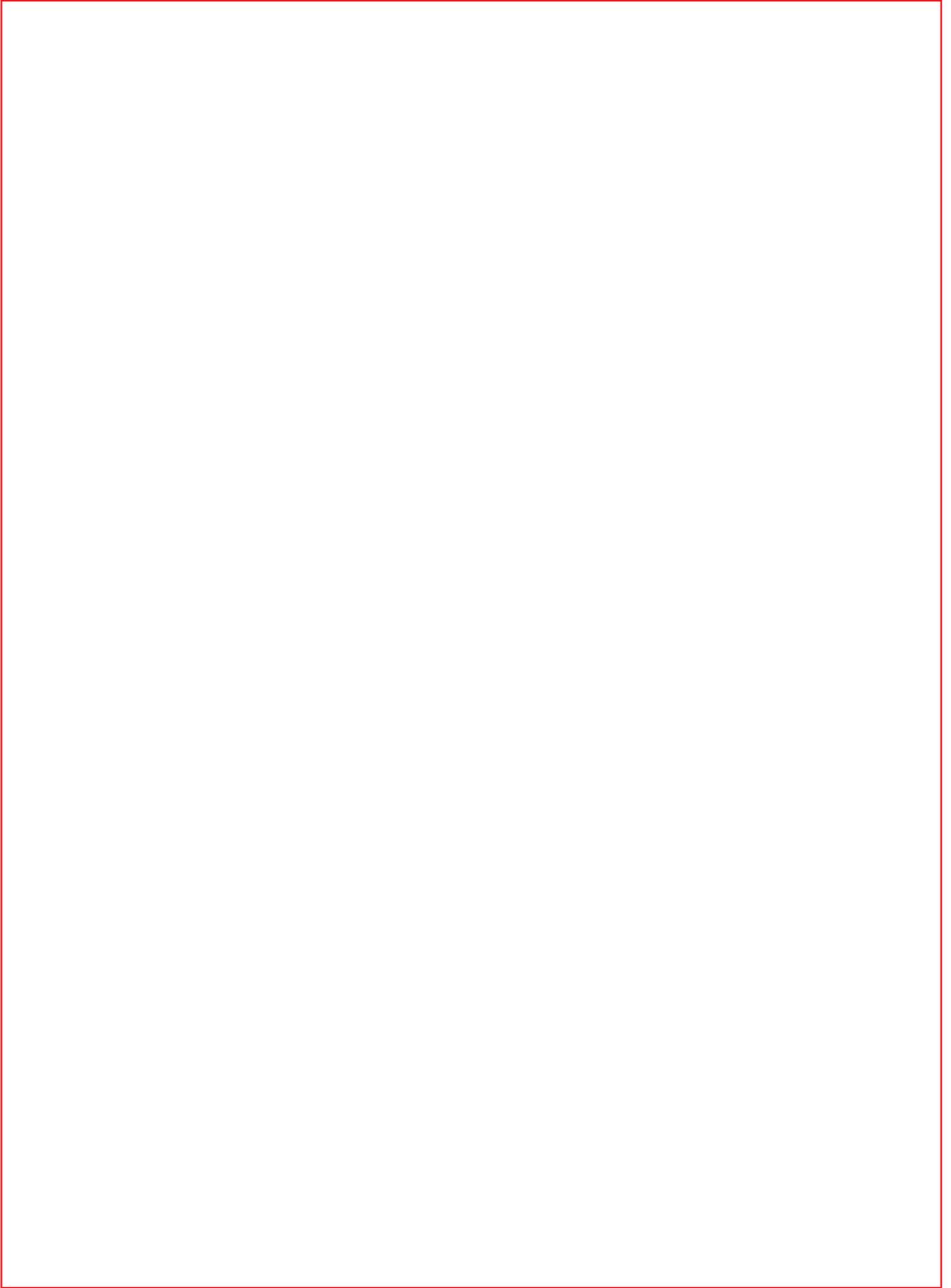


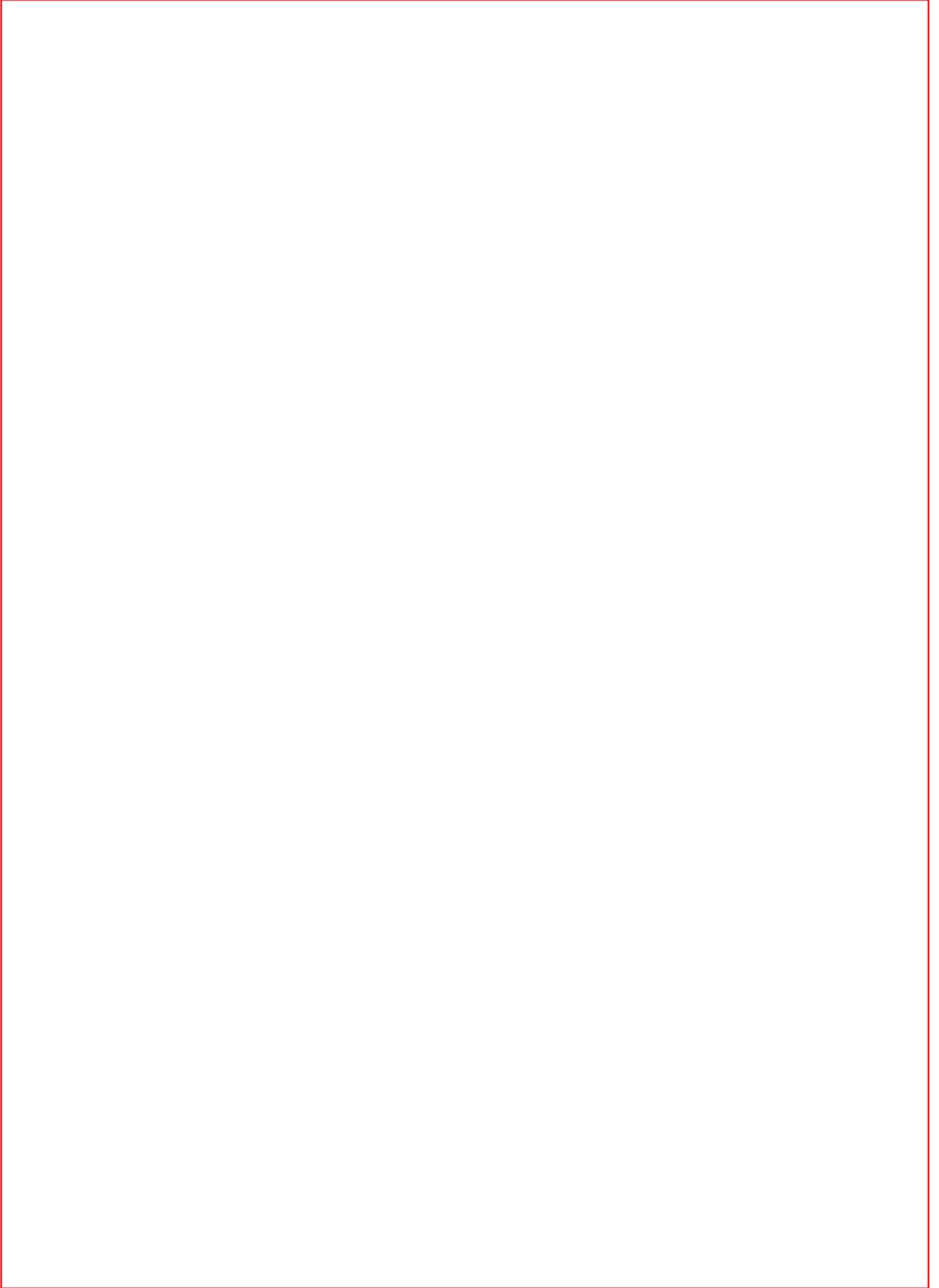






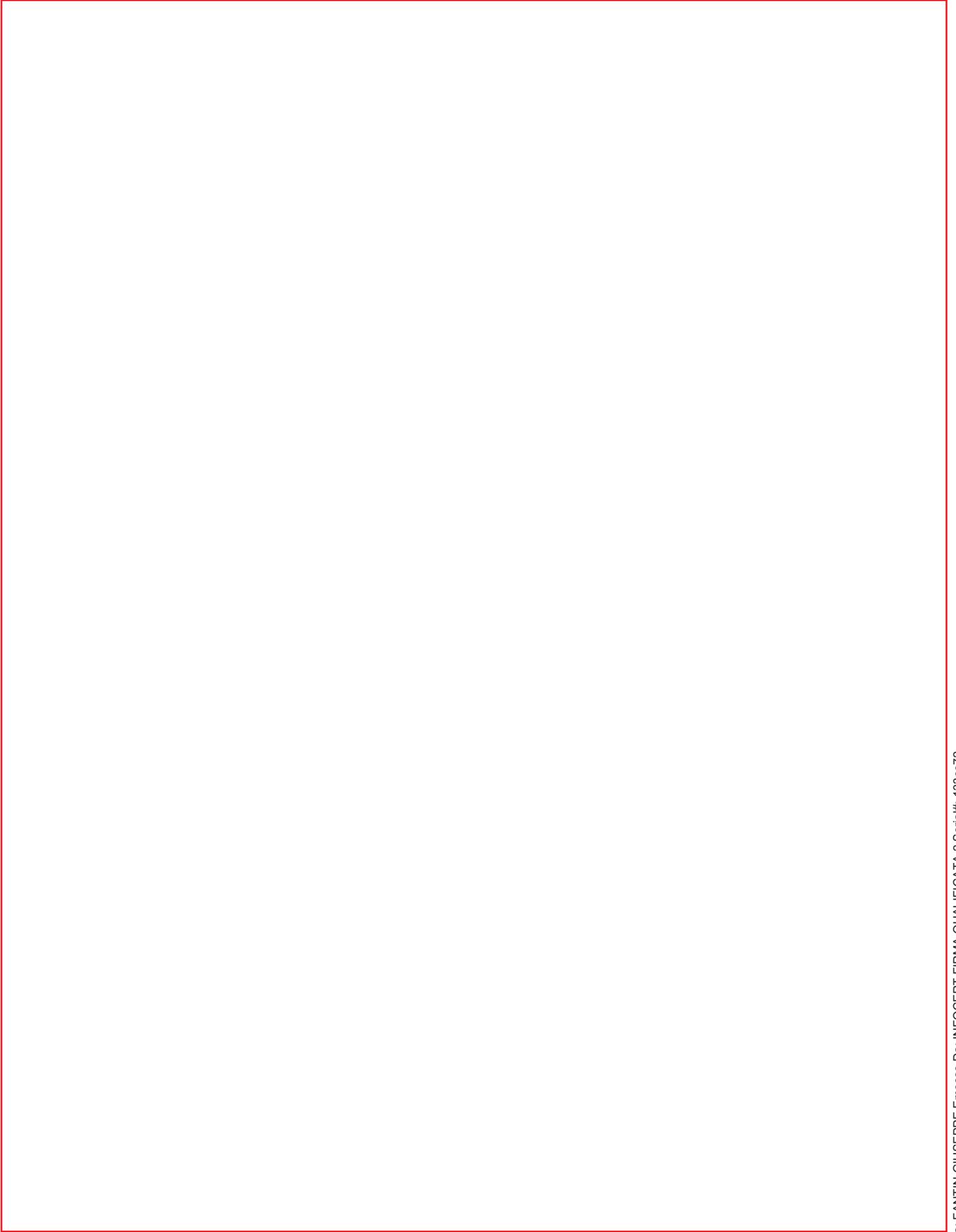
























DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE:

Come relazionato, il fabbricato ad uso abitativo è costituito da tre piani fuori terra (oltre al vano sito al piano mezzanino) e da un piano seminterrato.

L'accesso principale al piano terra (rialzato) avviene per il tramite di una scalinata in piastrelle tipo cotto posta sul lato sud-ovest del fabbricato che conduce ad un'ampia terrazza scoperta, ove è ubicato il portoncino di ingresso.

Altri ingressi sono i seguenti:

- sull'angolo nord-est del fabbricato, che permette l'accesso diretto alla scala che conduce al piano mezzanino oppure alla cucina;
- portoncino sala di rappresentanza con accesso diretto dal porticato (lato est);
- scalinata esterna lato nord-ovest che scende al piano seminterrato.

I piani tra di loro sono collegati per il tramite di un vano scale interno (ad eccezione del piano mezzanino che accede con altra rampa di scale).

Nel prosieguo si elencano le destinazioni dei locali dei vari piani come attualmente utilizzate e riscontrate in corso di sopralluogo.

Il piano terra / rialzato ed il piano mezzanino hanno le seguenti destinazioni:

Piano rialzato lato ovest salone ingresso

- salone di ingresso;
- corridoio;
- sala pranzo;
- cucina;
- wc ;
- studio al piano mezzanino (accessibile dal piano rialzato per il tramite di una rampa di scale interna);

Piano terra lato est salone ingresso

- salone di rappresentanza (accessibile dal salone di ingresso per il tramite di una rampa di scale interna in legno oppure direttamente dal porticato esterno posto sul lato est del fabbricato);
- studio;
- porticato.

Il piano primo ha le seguenti destinazioni:

- corridoio / disimpegni;
- porzione sud-est costituita da disimpegno, due camere con bagno privato e terrazza (ricavata sopra la copertura del porticato);



- porzione sud-ovest costituita da due camere, bagno, stanza adibita a cabina armadio;
- porzione nord costituita da studio/camera con wc, bagno.

Il piano secondo / sottotetto è costituita da più locali separati, attualmente tutti utilizzati come soffitta (magazzino / deposito).

Il piano seminterrato ha le seguenti destinazioni:

- ingresso nord-ovest;
- corridoio;
- taverna con angolo cottura;
- wc;
- cantina / dispensa;
- centrale termica (con accesso autonomo dall'esterno per il tramite di una rampa di scale esterna).

Finiture esterne:

Le finiture esterne sono di pregio e la tipologia è quella tipica delle abitazioni signorili realizzate nell'epoca di costruzione del fabbricato (primi 1900).

Le facciate del fabbricato sono parte rivestite con elementi lapidei, parte con mattoni di laterizio, parte decorate con affreschi murali, fregi o elementi aggettanti lapidei.

La copertura a falde inclinate del tipo a padiglione ha manto in coppi e travature in legno che fuoriescono dalle murature perimetrali.

I camminamenti esterni sono in piastrelle tipo cotto.

Finiture interne:

Come si desume dalla esaustiva documentazione fotografica, le finiture sono quelle tipiche delle abitazioni signorili d'epoca.

Le pavimentazioni e le finiture delle pareti / soffitti sono di molteplici stili, materiali, dimensioni, colori.

I serramenti esterni sono di molteplici stili, materiali e tipologia, principalmente sono in legno ad anta con vetrocamera. Quelli più pregevoli si trovano invece al piano terra, costituiti da finestre con profili in legno e vetrate decorate (in particolare quelli del salone di rappresentanza lato est).

Esternamente, presumibilmente negli anni 1970-1980, sono stati installati doppi vetri e/o avvolgibili.



La maggior parte delle porte interne è in legno massiccio, alcune intarsiate e con motivi in rilievo.

Si evidenzia che:

- il piano terra e mezzanino è la parte di rappresentanza e più nobile, con le finiture di maggior pregio e continuamente conservate, sia nelle pavimentazioni (legno, granito, ecc.) che nelle decorazioni delle pareti, rivestimenti delle pareti, soffitti con affreschi e/o elementi a cassettoni in legno, ecc.;
- il piano primo presenta alcune finiture di pregio (pavimentazioni in legno, affreschi murali e/o a soffitto), ma la maggior parte delle finiture è stata sostituita tra gli anni 1970 – 1980 con materiali più modesti tipici di quel periodo (piastrelle, ecc.);
- il piano sottotetto risale all'epoca di costruzione e non è stato mai restaurato, le finiture sono modeste e di vetusta fattura, pavimentazione in vetusti listoni di legno, pareti e soffitti inclinati intonacati (solo in minima parte decorati);
- il piano seminterrato ha destinazione accessoria, l'unico locale con finiture di particolare interesse è la zona della taverna (pavimentazione in cotto, pareti e soffitti parzialmente rivestiti e/o travati in legno).

Si segnala infine che nelle murature interne sono state riscontrate locali tracce di umidità e/o infiltrazioni d'acqua.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Come relazionato, il fabbricato oggetto di esecuzione composto da una palazzina in stile Liberty e da un annesso accessorio su corpo separato risale ad epoca remota, presumibilmente ai primi decenni del 1900.

Successivamente, tra la fine degli anni 1970 e i primi anni 1980, sono stati eseguiti sull'abitazione alcuni lavori di restauro.

La tipologia di struttura e finitura del fabbricato è quella tipica degli edifici di tipo signorile costruiti nei primi del 1900, con molteplici elementi architettonici e decorativi di pregio preservati nel tempo.

L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di TREVISO non era ancora stato dichiarato territorio sismico, e pertanto il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere è stato realizzato in epoca remota e pertanto il sistema costruttivo e gli impianti sono superati rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.



Impianti:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è AUTONOMO, con alimentazione a METANO, apparecchi terminali costituiti da radiatori lamellari (manca il libretto caldaia).

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto avviene in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura in generale è OTTIMO.

Come già relazionato si evidenzia che il piano terra è quello di maggior pregio e con elementi decorativi / architettonici ben conservati, i piani primo e seminterrato sono per la maggior parte con finiture civili ben conservate, mentre il piano sottotetto ha finiture modeste risalenti all'epoca di costruzione che possono necessitare di alcuni interventi di manutenzione.

Si evidenzia che nelle murature interne sono state riscontrate locali tracce di umidità e/o infiltrazioni d'acqua.

Considerata la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (superficie e volume riscaldato), il suo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia delle strutture di tamponamento e delle pareti divisorie interne, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, la tipologia dell'impianto di riscaldamento, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti.

Acustica:

Essendo l'immobile edificato nei primi anni del 1900, i requisiti acustici passivi dell'unità non sono conformi alle attuali normative in materia.



Stato dell'immobile :

L'immobile è OCCUPATO DALL'ESECUTATO E FAMIGLIA.

Essendo abitato è arredato ed è allacciato ai pubblici servizi.

Si evidenzia che gli arredi, i materiali, le suppellettili, ecc. visibili nella documentazione fotografica e tutto quanto non riguardi le strutture, gli impianti e le finiture NON sono oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

1.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

La costruzione del fabbricato risale presumibilmente ai primi decenni del 1900.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di TREVISO risulta che successivamente all'edificazione sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia Prot. Gen. 13282 C.E.N. 17/16-78 rilasciata in data 11/07/1978 per l'esecuzione di restauro fabbricato;
- Concessione Edilizia Prot. Gen. 25347 C.E.N. 15/28-78 rilasciata in data 15/11/1978 per l'esecuzione di lavori di recinzione.

Attualmente, dagli atti comunali, non risultano rilasciati Permessi di Agibilità dell'immobile, in quanto l'immobile è di remota costruzione.

Conformità urbanistica

Gli elaborati grafici rilasciati e reperiti presso l'Ufficio Tecnico e l'archivio storico del Comune di Treviso consistono in una pianta del piano terra / mezzanino, una pianta del piano seminterrato, una planimetria generale esterna e di parte delle recinzioni.

I grafici depositati agli atti comunali non rappresentano nell'interezza il fabbricato, sia da un punto di vista planimetrico e/o prospettico e/o di sezioni del fabbricato (tra cui altezze interpiano ed esterne), pertanto si possono confrontare unicamente le piante esistenti agli atti con la situazione esistente di fatto.

Da tale confronto si evince che vi sono alcune difformità interne (pareti e fori porta) e nella collocazione di alcuni fori prospettici.

Essendo l'immobile vincolato dal Piano degli Interventi con grado di protezione n. 3, tali difformità risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria cd. doppia



conformità (art. 36 DPR 380/01), con un costo presuntivo delle pratiche pari a Euro 6.000,00 oltre accessori.

1.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c. (Certificati Ipo-catastali), allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto e depositati in data 12/09/2018, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto che formano il LOTTO N. 2 della presente esecuzione sono pervenute **per la quota dell'intera piena proprietà** in forza di:

Atto in data 15 giugno 1978 n. 22606 di rep. del Notaio Turchetto dr. Rosanna di Treviso, ivi registrato in data 03/07/1978 al n. 4008 mod. 71 M Pubbl., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliare di Treviso in data 12/07/1978 ai numeri R.G. 14417 – R.P. 12394.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, già in essere e nascenti dalla situazione di fatto e/o derivanti dai titoli di provenienza.

1.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.



Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Piano seminterrato zona servizi		circa mq 70
Piano seminterrato zona taverna		circa mq 58
Piano terra		circa mq 239
Piano mezzanino		circa mq 35
Portico piano terra		circa mq 34
Piano primo		circa mq 190
Terrazza Piano primo		circa mq 34
Piano sottotetto		circa mq 155
Annesso Accessorio		circa mq 60
Scoperto pertinenziale		circa catastali mq 4.000

Calcolo della Superficie Commerciale

Come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, si computano ai fini della successiva valutazione anche le superfici commerciali dell'immobile, che si ottengono moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Piano Seminterrato zona servizi	$Mq\ 70 \times 0,50 =$	circa mq 35
Piano Seminterrato zona taverna	$Mq\ 58 \times 1,00 =$	circa mq 58
Piano terra	$Mq\ 239 \times 2,00 =$	circa mq 478
Piano mezzanino	$Mq\ 35 \times 1,50 =$	circa mq 52
Portico piano terra	$Mq\ 34 \times 0,50 =$	circa mq 17
Piano primo	$Mq\ 190 \times 1,00 =$	circa mq 190
Terrazza Piano primo	$Mq\ 34 \times 0,30 =$	circa mq 10



Piano sottotetto	Mq 155 x 0,50 =	circa mq 77
Annesso Accessorio	Mq 60 x 0,50 =	circa mq 30
	TOTALE arrotondato	circa mq 947

La **superficie commerciale dell'immobile**, ricavabile dalla sommatoria della superficie principale e delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili), misura complessivamente (superficie indicativa) =

circa mq 947

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2021 – Semestre 1

Comune di **TREVISO (TV)**

Fascia/zona: **Centrale / CENTRALE TRA LE MURA E LA FERROVIA, VIALE REPUBBLICA, VIALE B. MARCHE, MONTERUMICI, 24 MAGGIO**

codice di zona: "B3"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia: VILLE E VILLINI

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 2.500

Valore di mercato MAX: €/mq 2.850 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 2.675

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**zona CENTRALE TRA LE MURA E LA FERROVIA, VIALE REPUBBLICA, VIALE B. MARCHE, MONTERUMICI, 24 MAGGIO – posizione zona centro**):

VILLE E VILLINI

Valore minimo €/mq 1.968

Valore medio €/mq 2.154

Valore massimo €/mq 2.340



Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona centrale intorno mura di Treviso (nord)
- Destinazione: residenziale
- Tipologia immobiliare: palazzina in stile Liberty con parco alberato e annesso accessorio su corpo separato
- Superficie commerciale = mq 947
- Superficie scoperto pertinenziale (parco alberato) = circa mq 4.000 catastali
- Vetustà: costruzione originaria primi 1900 e successive modifiche parziali alle finiture negli anni 1970-1980
- Stato di conservazione dell'unità: ottimo

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili residenziali, anche di pregio, ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a**

Fabbricati €/mq 2.500,00

Parco Alberato €/mq 120,00

ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari a circa il 10%,

ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di

Fabbricati€/mq 2.250,00

Parco Alberato €/mq 108,00



che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà

pari a

Fabbricati mq 947 x €/mq 2.250,00 = € **2.130.750,00**

Parco Alberato mq 4.000 x €/mq 108,00 = € **432.000,00**

Sommano totali € 2.562.750,00

Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- per il sistema costruttivo, le finiture, l'isolamento acustico e termico, nonché gli impianti tecnologici, non è garantita la conformità alle attuali normative, in quanto la costruzione risale ad epoca remota;
- vi sono difformità catastali ed edilizie da sanare.

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Difformità catastali	€ 5.000,00
Sanatoria Edilizia	€ 6.000,00
Interventi minimi di manutenzione	€ 51.750,00
Totale detrazioni	€ 62.750,00

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 2.562.750,00 - € 62.750,00 = arrotondato € 2.500.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 2.500.000,00

(dicasi Euro duemilionicinquecentomila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 1 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



1.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c. (Certificati Ipo-catastali), allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto e depositati in data 12/09/2018, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Ipo-catastale), per il compendio immobiliare in oggetto (LOTTO N. 1) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 02/08/2018 ai nn. 27905 / 19686

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 10/07/2018, repertorio n. 6748, emesso da Ufficiali Giudiziari di Treviso (TV)

a favore di:



relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 5/9

contro:

Soggetto n. 1 - ESECUTATO N. 1

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 5/9

immobili: **Unità negoziale n. 1 :**

Immobile n. 1

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 6 – **mappale 441 sub -**

Sezione C – foglio 6 – **mappale 443 sub 1**

Immobile n. 2

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 6 – **mappale 443 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di Treviso (TV) – Catasto Terreni

Foglio 16 – **mappale 441**

Immobile n. 4

Comune di Treviso (TV) – Catasto Terreni

Foglio 16 – **mappale 443**

Unità negoziale n. 2 – [...omissis...]



ISCRIZIONI

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 25/03/2009 ai nn. 10577 / 2142

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito derivante da atto notarile pubblico in data 20/03/2009, rep. n. 65684/28792, a rogito notaio Baravelli Francesco Candido (TV)

dati: capitale € 8.000.000,00; totale € 14.400.000,00
tasso interesse annuo 3,75%; durata 5 anni 9 mesi 10 giorni

a favore di:



relativamente a TUTTE le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n. 1 - **ESECUTATO N. 1****relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 5/9

Soggetto n. 2 – [...omissis...]

Soggetto n. 3 – [...omissis...]

immobili:

Unità negoziale n. 1 :

Immobile n. 1

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 6 – **mappale 441 sub -**Sezione C – foglio 6 – **mappale 443 sub 1**

Immobile n. 2

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 6 – **mappale 443 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di Treviso (TV) – Catasto Terreni

Foglio 16 – **mappale 441** (consistenza mq 1.770)

Immobile n. 4

Comune di Treviso (TV) – Catasto Terreni

Foglio 16 – **mappale 443** (consistenza mq 2.565)

Unità negoziale n. 2 – [...omissis...]

Unità negoziale n. 3 – [...omissis...]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 05/08/2011 ai nn. 28846 / 6032

derivante da: Decreto Ingiuntivo derivante da atto giudiziario in data 19/05/2011, rep. n. 3323/11, emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

dati: capitale € 237.716,04; interessi: € 1.004,31; spese € 2.049,25
totale € 240.769,60

a favore di:



relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 5/9
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n. 1 - **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 5/9
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n. 2 :

Immobile n. 1

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 6 – **mappale 441 sub -**

Sezione C – foglio 6 – **mappale 443 sub 1**

Immobile n. 2

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 6 – **mappale 443 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di Treviso (TV) – Catasto Terreni

Foglio 16 – **mappale 443** (consistenza mq 2.565)

Unità negoziale n. 1 – [...omissis...]



LOTTO N. 2 :

FABBRICATO INDUSTRIALE CON ALLOGGIO CUSTODE E MAGAZZINO COMMERCIALE
Treviso (TV) – viale della Repubblica n. 239



Valore di vendita proposto QUOTA INDIVISA 5/9 PROPRIETA': - - - - € 360.000,00

2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

Il fabbricato industriale con alloggio custode e magazzino commerciale oggetto di esecuzione immobiliare, comprensivo di scoperto pertinenziale esclusivo, è ubicato in viale della Repubblica n. 239 nel Comune di Treviso (TV) e risulta così censito catastalmente:

quota pignorata : 5/9 PROPRIETA'

Comune di TREVISO (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C - foglio 3

mapp. 164 sub 1 : cat. D/8 – R.C. € 13.209,42 – viale della Repubblica piano T

mapp. 164 sub 2 : cat. A/3 cl. 4 vani 6 – R.C. € 526,79 – viale della Repubblica piano T-1

mapp. 164 sub 3 : area urbana di mq 679 – viale della Repubblica

La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Identificazione al Catasto Terreni:

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato in oggetto risulta così censita al Catasto Terreni :

Comune di TREVISO (TV), foglio 13

mappale 164, ente urbano di mq 3.343

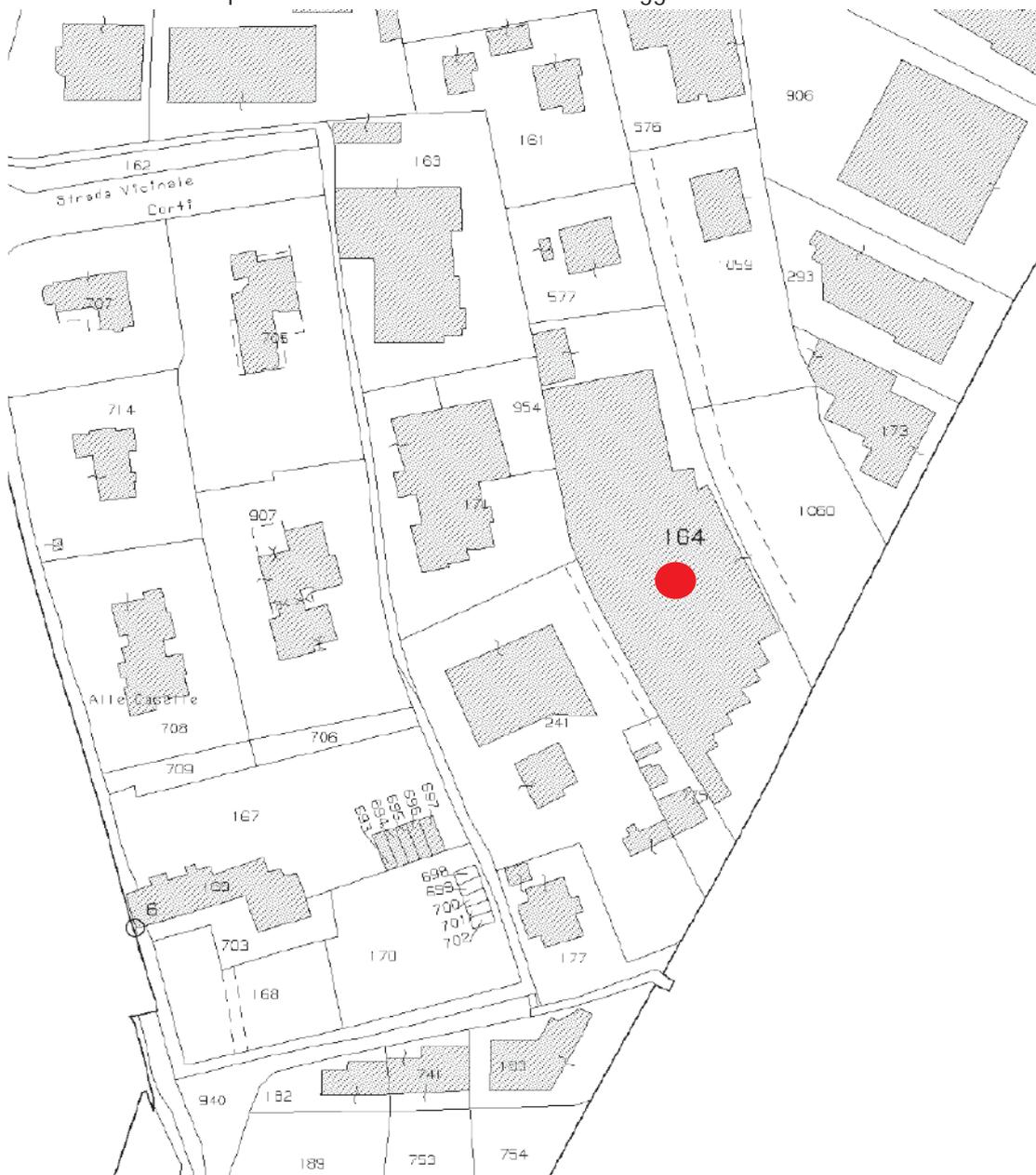


Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste l'immobile in oggetto, mapp. 164 fg. 13 di Treviso, confina:

- A nord con mapp. 577;
- Ad est con mappali 1059-1060;
- A sud con sedime stradale viale della Repubblica;
- Ad ovest con mappali 775-241-171-954-163.

Fig. 2.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di TREVISO, fg 13, mapp. 164
con puntino rosso è indicato il fabbricato oggetto di esecuzione



2.2) UBICAZIONE:

TREVISO (TV) – viale della Repubblica n. 239

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, composto da un fabbricato industriale con alloggio custode e magazzino commerciale comprensivo di scoperto pertinenziale esclusivo, è situato in zona semiperiferica del centro abitato di Treviso, a nord del centro storico, lungo la strada viale della Repubblica (cosiddetta Strada Ovest), in un contesto densamente urbanizzato da immobili residenziali e attività commerciali/direzionali/artigianali/industriali.

La zona è facilmente accessibile e collegata alle principali reti viarie ed è comoda ai principali servizi che si trovano nel centro abitato di Treviso e dintorni (Municipio, stazione ferroviaria, ospedale, esercizi di vicinato, banche, Agenzia Entrate, Questura, ecc.).

La zona è servita dai mezzi pubblici (bus) e si trova ad un paio di chilometri dal centro storico.

Fig. 2.2 – mappa generale della provincia di Treviso con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

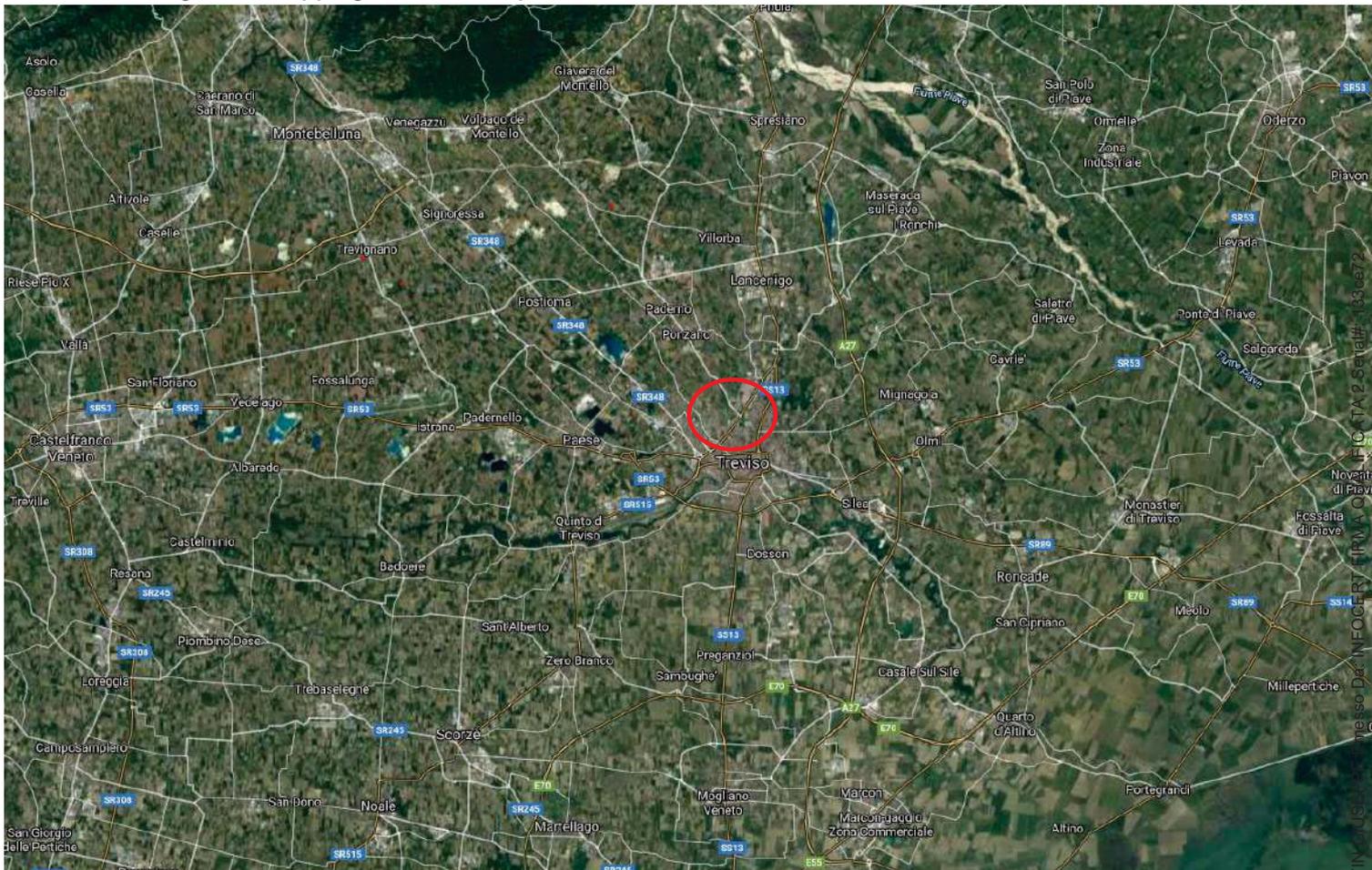


Fig. 2.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 2.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

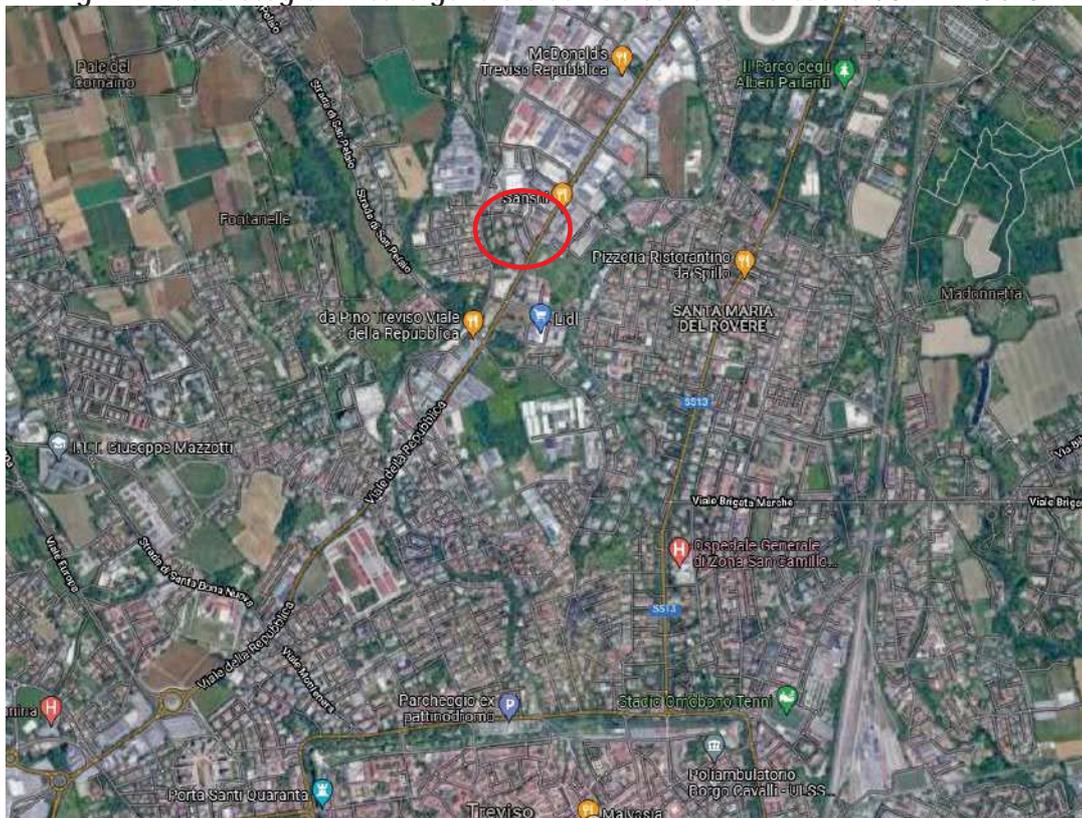


Fig. 2.5 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

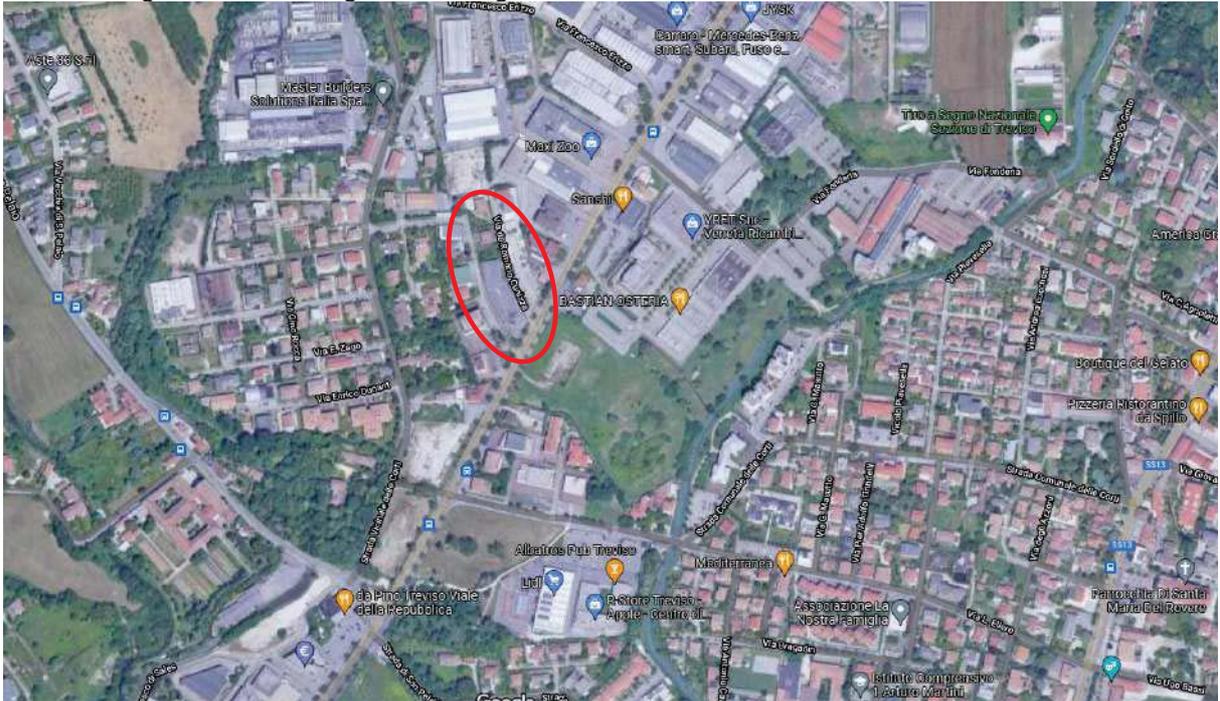


Fig. 2.6 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



2.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 2021-0336, rilasciato dal Comune di Treviso, nel vigente strumento urbanistico l'area coperta e scoperta del compendio immobiliare oggetto di esecuzione risulta così classificata:

Tavola T04 "CARTA DELLA TRASFORMABILITA' - AZIONI STRATEGICHE - VALORI E TUTELE" del piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

- **Ambiti territoriali omogenei: ATO N. 10 - Fontane (art.18 delle NT);**
- **Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale (art.20.2a delle NT);**
- **Infrastrutture del sistema della viabilità: Viabilità principale esistente (art.22 delle NT);**
- **Dorsale di riordino urbano (art.22.2 delle NT);**
- **L'area è inclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata – art.2 comma 1, lett.e L.R.14/2017;**

Che i sottoelencati terreni sono così classificati dal Piano degli Interventi:

- **F.13 Mapp.164-PARTE, Zona Omogenea "B" Sottozona "B.R - parti degradate – Piano di Recupero denominato “ Cunizza ” disciplinata dagli artt. 55 - 64 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;**
- **F.13 Mapp.164-PARTE, Zona Omogenea "F" Sottozona "F.8 - viabilità stradale esistente"**
- **F.13 Mapp.164, il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a medio rischio idraulico" disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia.**

Si precisa che, quanto sopra, sono le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici vigenti alla data della presente relazione di stima e potrebbero variare a seguito dell'adozione di nuovi strumenti urbanistici e/o relative varianti da parte della Pubblica Amministrazione.

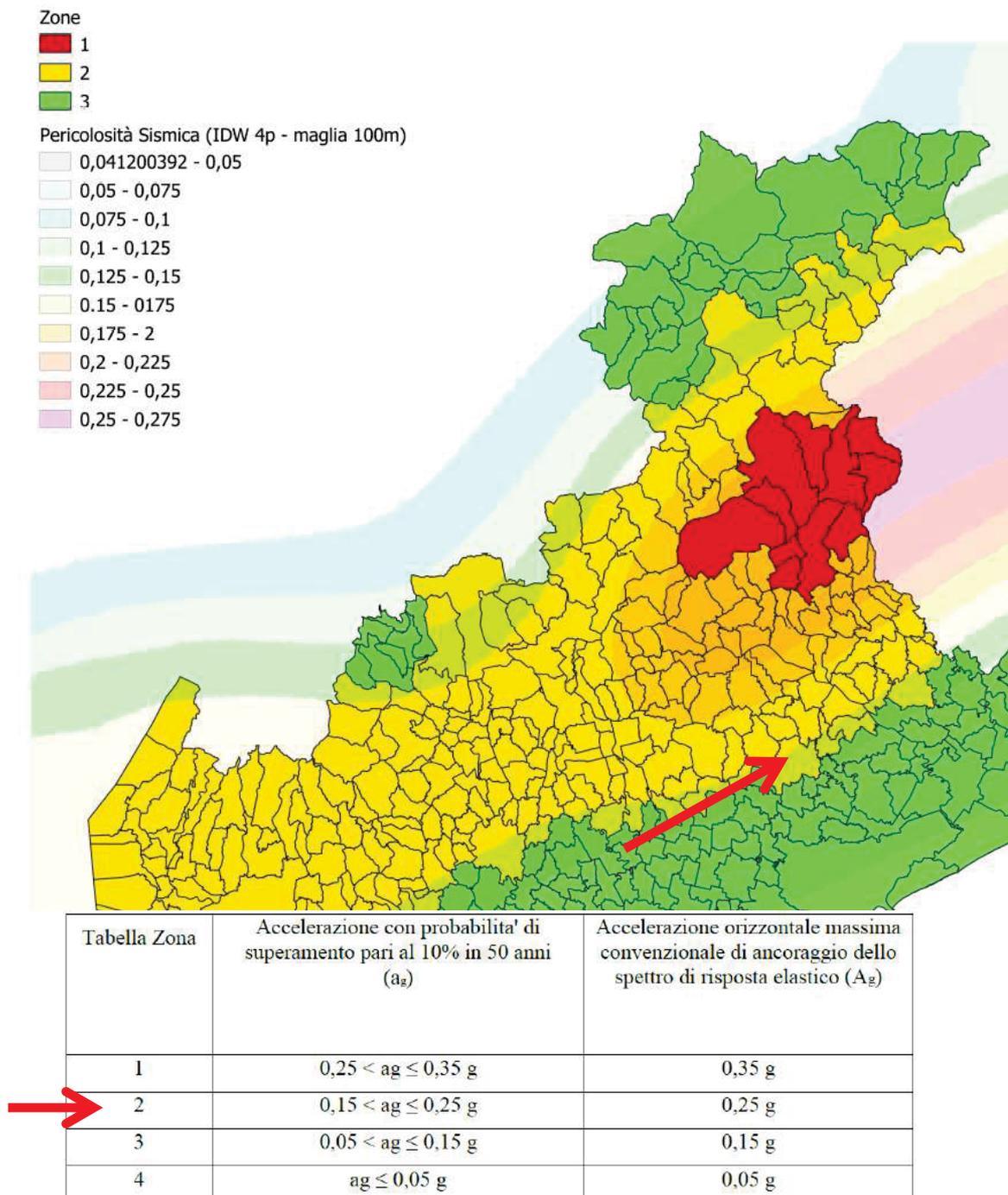


2.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di TREVISO è inserito in **Zona 2**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di TREVISO è passato dalla Zona 3 alla Zona 2.

Fig. 2.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mappa di pericolosità sismica



2.5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

L'attuale intestazione catastale, per quanto riguarda la quota e diritto dell'esecutato, corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Documentazione ipo-catastale allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Conformità planimetria catastale del mappale 164 sub 1:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale del fabbricato identificato con il mappale 164 sub 1 (Sez. C fg. 3 di Treviso), depositata in banca dati in data 15/10/1986, **NON è conforme allo stato di fatto per le seguenti motivazioni :**

- vi sono alcune difformità delle distribuzioni interne e forometriche ;
- l'attuale categoria catastale D/8 commerciale censita in banca dati è errata, perché la porzione originaria (colorata in verde nella planimetria successiva) è stata autorizzata con destinazione industriale, e tale è a tutto oggi in quanto dall'accesso agli atti al Comune di Treviso non si sono riscontrate pratiche edilizie di cambio d'uso (anzi non si è riscontrata l'agibilità). Mentre la porzione originariamente realizzata abusivamente e poi condonata con il condono 1985 (colorata in rosso nella planimetria successiva) è stata condonata con destinazione magazzino commerciale;
- vi è una porzione di fabbricato posizionata centralmente, (indicata in giallo nella successiva planimetria) che è stata realizzata abusivamente in ampliamento del fabbricato originariamente autorizzato (antecedentemente al 01/09/1967) ma che non è stata ricompresa nella pratica di condono 1985. Anche se la stessa è riportata nei grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5116 prot. 20.880 bis-86 del 19/02/1992 è da considerarsi tuttora abusiva, in quanto per la suddetta porzione non sono state corrisposte al riguardo somme a titolo di oblazione.



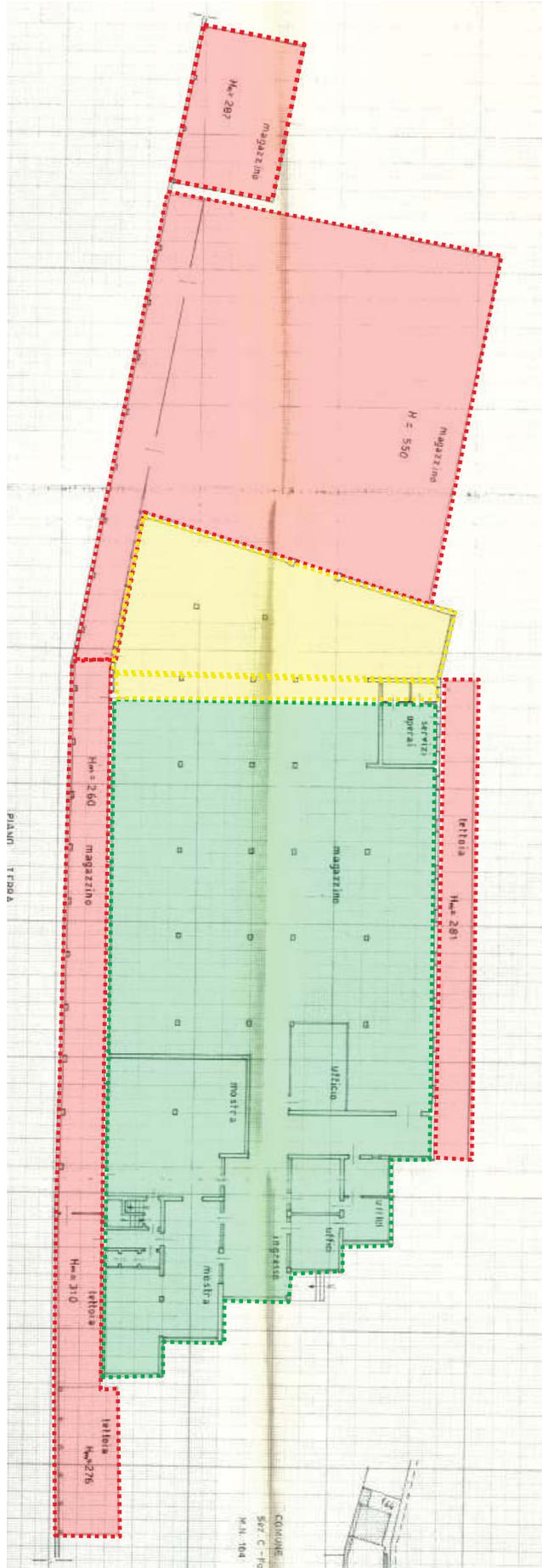
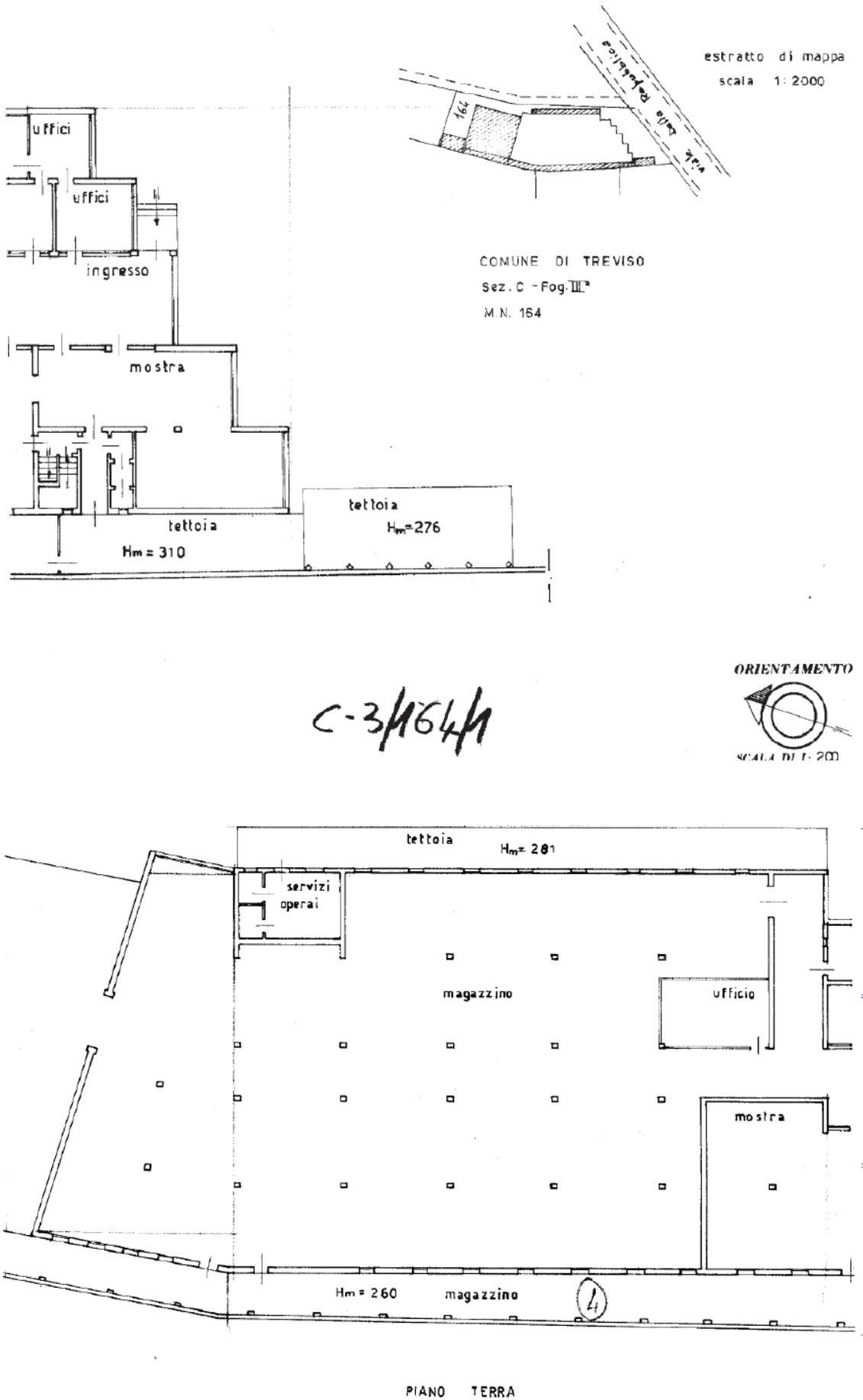
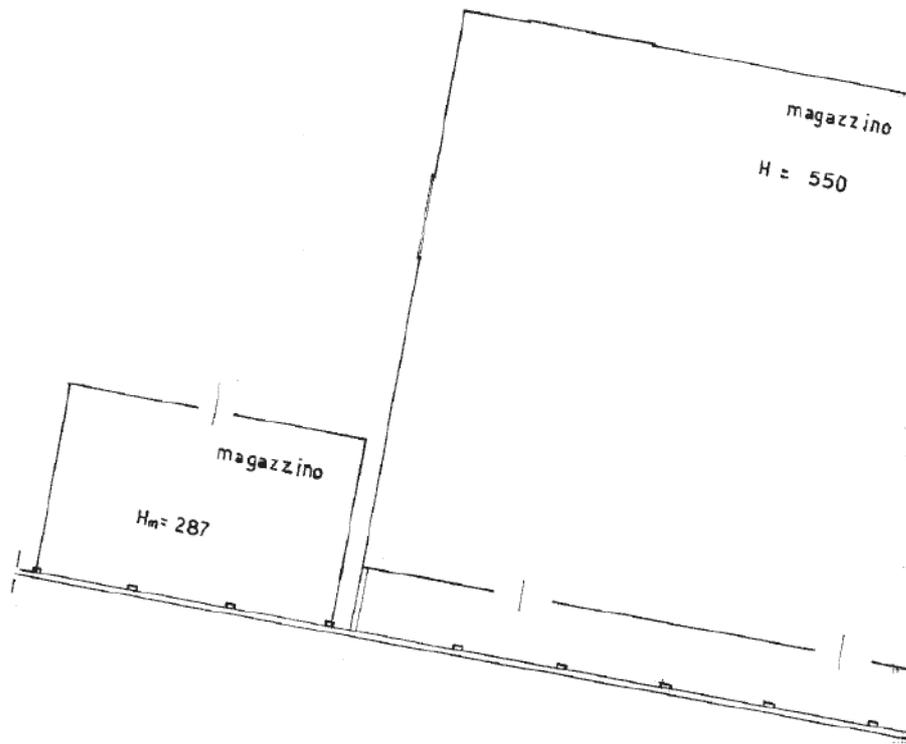


Fig. 2.9



Fig. 2.10 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fig. 3 di Treviso, mappale 164 sub 1



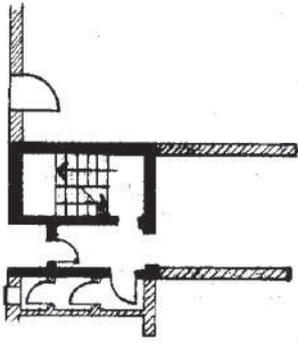


Conformità planimetria catastale del mappale 164 sub 2:

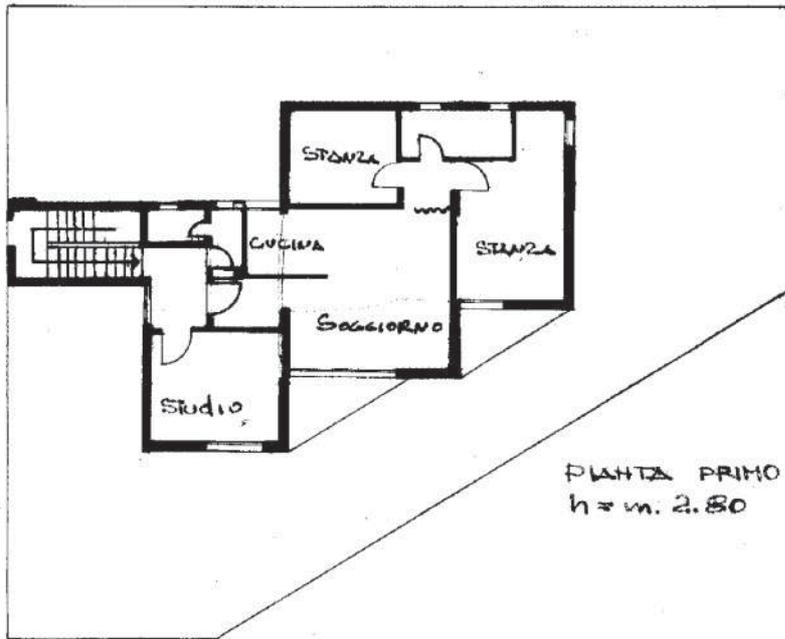
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'APPARTAMENTO identificato con il mappale 164 sub 2 (Sez. C fg. 3 di Treviso), depositata in banca dati in data 09/07/1964, **NON è conforme allo stato di fatto** in quanto vi sono alcune difformità interne, che comunque non vanno ad incidere sul classamento e rendita catastale dell'immobile, e che dovranno essere oggetto di variazione catastale.



Fig. 2.11 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 3 di Treviso, mappale 164 sub 2

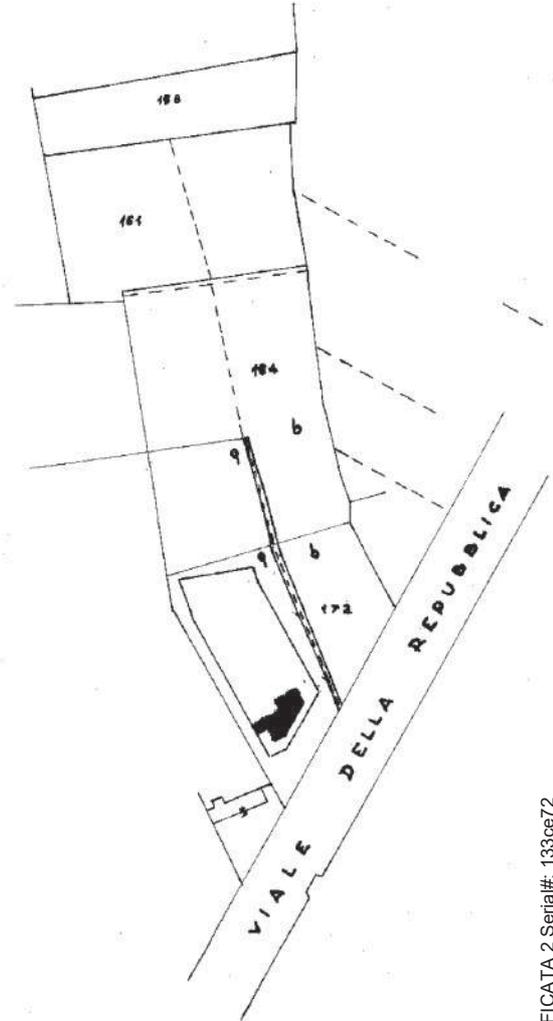


PIANTA PIANTERRENO



PIANTA PRIMO PIANO
h = m. 2.80

COMUNE DI TREVISO
SEZ. C. FOGLIO III°
MAP. N° 172 A



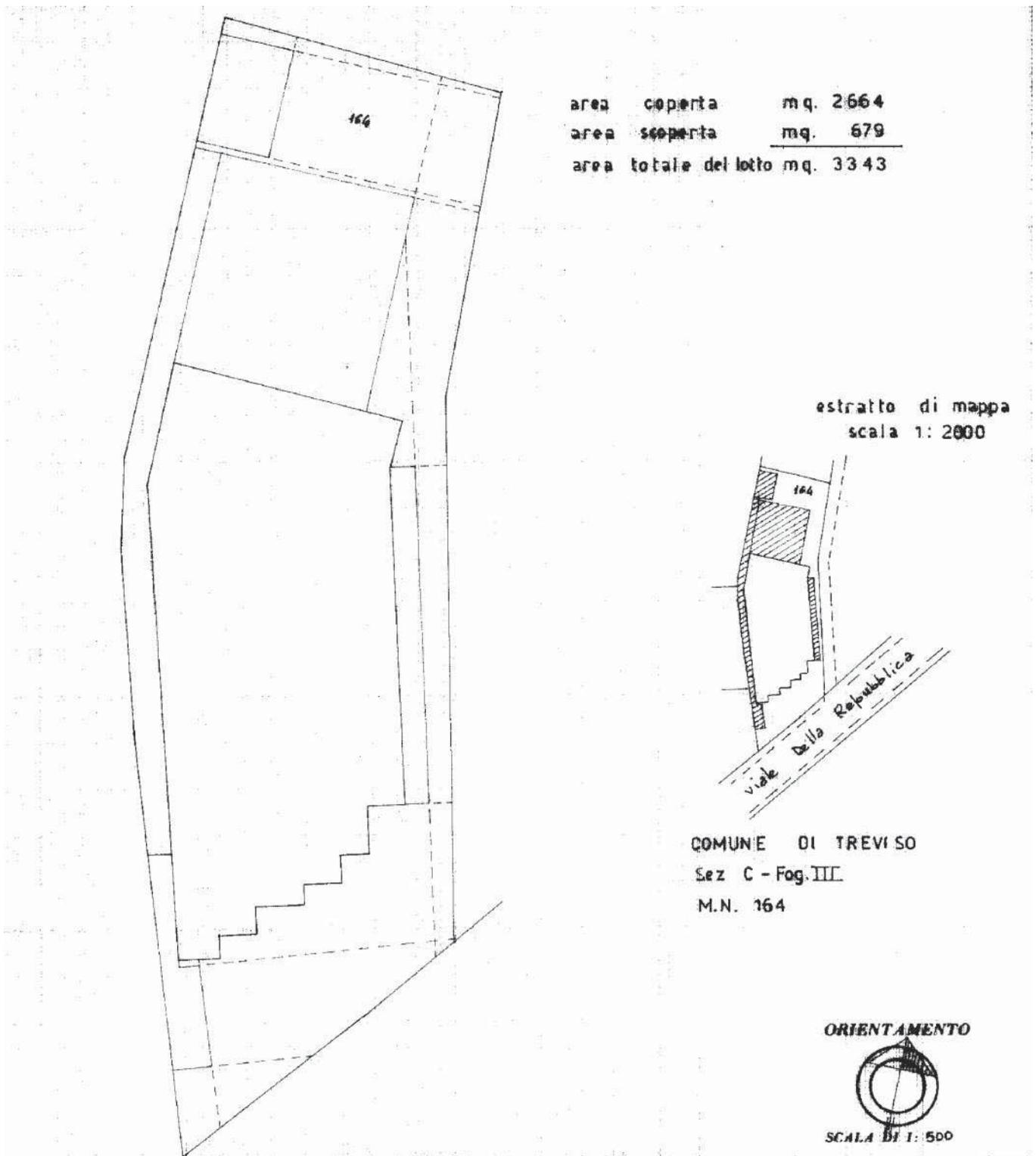
ORIENTAMENTO



Conformità planimetria catastale del mappale 164 sub 3:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'AREA SCOPERTA identificato con il mappale 164 sub 3 (Sez. C fg. 3 di Treviso), depositata in banca dati in data 15/10/1986, è **conforme allo stato di fatto**.

Fig. 2.12 – planim. catastale (fuori scala), sez. C fg. 3 di Treviso, mappale 164 sub 3



2.6) DESCRIZIONE LOTTO N. 2

Trattasi di un vetusto fabbricato in parte avente destinazione industriale ed in parte destinazione a magazzino commerciale, con appartamento del custode e scoperto pertinenziale esclusivo.

La struttura originaria (quella indicata in verde nella planimetria generale della figura 2.9) è stata edificata nei primi anni 1960 come edificio industriale, successivamente è stato abusivamente ampliato in due fasi.

Con il primo condono edilizio sono state condonate le porzioni realizzate abusivamente nella seconda fase (porzioni colorate in rosso nella planimetria della figura 2.9).

Il fabbricato in generale negli anni è stato impropriamente utilizzato come magazzino commerciale di vendita all'ingrosso.

Difatti con la pratica di Condo Edilizio n. 20.880 bis/spec. 5.116 del 02/05/1986 ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985 (c.d. primo condono edilizio) sono state sanate ad uso magazzino commerciale le tettoie realizzate perimetralmente all'opificio originariamente autorizzato e due manufatti in aderenza sul lato nord aventi dimensioni il primo di circa metri 23,45 per metri 20,10 ed il secondo di circa metri 11,65 per metri 7,35 .

Dalla pratica di condono edilizio sono state tralasciate la sanatoria del cambio d'uso da industriale a commerciale della porzione autorizzata (in verde sulla planimetria di fig. 2.9) nonché la sanatoria dell'ampliamento realizzato in aderenza alla prima porzione autorizzata e del quale ne ha le medesime caratteristiche.

Pertanto all'attualità abbiamo:

- la porzione autorizzata originariamente con destinazione industriale ;
- la porzione condonata con destinazione magazzino commerciale ;
- una porzione intermedia realizzata abusivamente ed erroneamente esclusa dal condono 1985, che è tuttora da considerarsi abusiva, all'attualità non sanabile e pertanto da demolire a cura dell'aggiudicatario e le cui spese verranno detratte dal valore di stima dell'immobile.

Il compendio immobiliare è inserito in un contesto di fabbricati commerciali / direzionali / artigianali / industriali insediati lungo viale della Repubblica.

Attualmente l'immobile è in stato di disuso ed abbandono. Durante il sopralluogo peritale si è riscontrato che all'interno del fabbricato vi sono ancora notevoli quantitativi di materiale della precedente attività.



Il fabbricato prevalentemente si sviluppa su un unico piano fuori terra, ad esclusione della porzione sul fronte strada di Viale Della Repubblica, dove una porzione si sviluppa anche al piano primo, ad uso civile abitazione del custode.

L'esiguo scoperto pertinenziale si sviluppa sul lato sud e nord-est del fabbricato, in quanto il lato ovest è sul confine del mappale 164, mentre ad est del fabbricato la distanza dal confine del lotto è esigua.

Viste le destinazioni miste industriale e magazzino commerciale del fabbricato, si ritiene che lo scoperto pertinenziale sia di superficie insufficiente in proporzione alla superficie coperta.

Lo scoperto è recintato e l'accesso carraio da Viale della Repubblica avviene per il tramite di un cancello scorrevole posto sull'angolo sud-est del lotto. Sul lato nord est vi è un altro cancello che consente di accedere alla porzione nord del complesso ove vi sono i due magazzini commerciali oggetto di condono.

Fig. 2.13 – Pianta Piano Primo Stato Autorizzato (*fuori scala*)

Nulla Osta di Costruzione N. 13/1 del 10/03/1960 per Nuova Costruzione Industriale e Civile

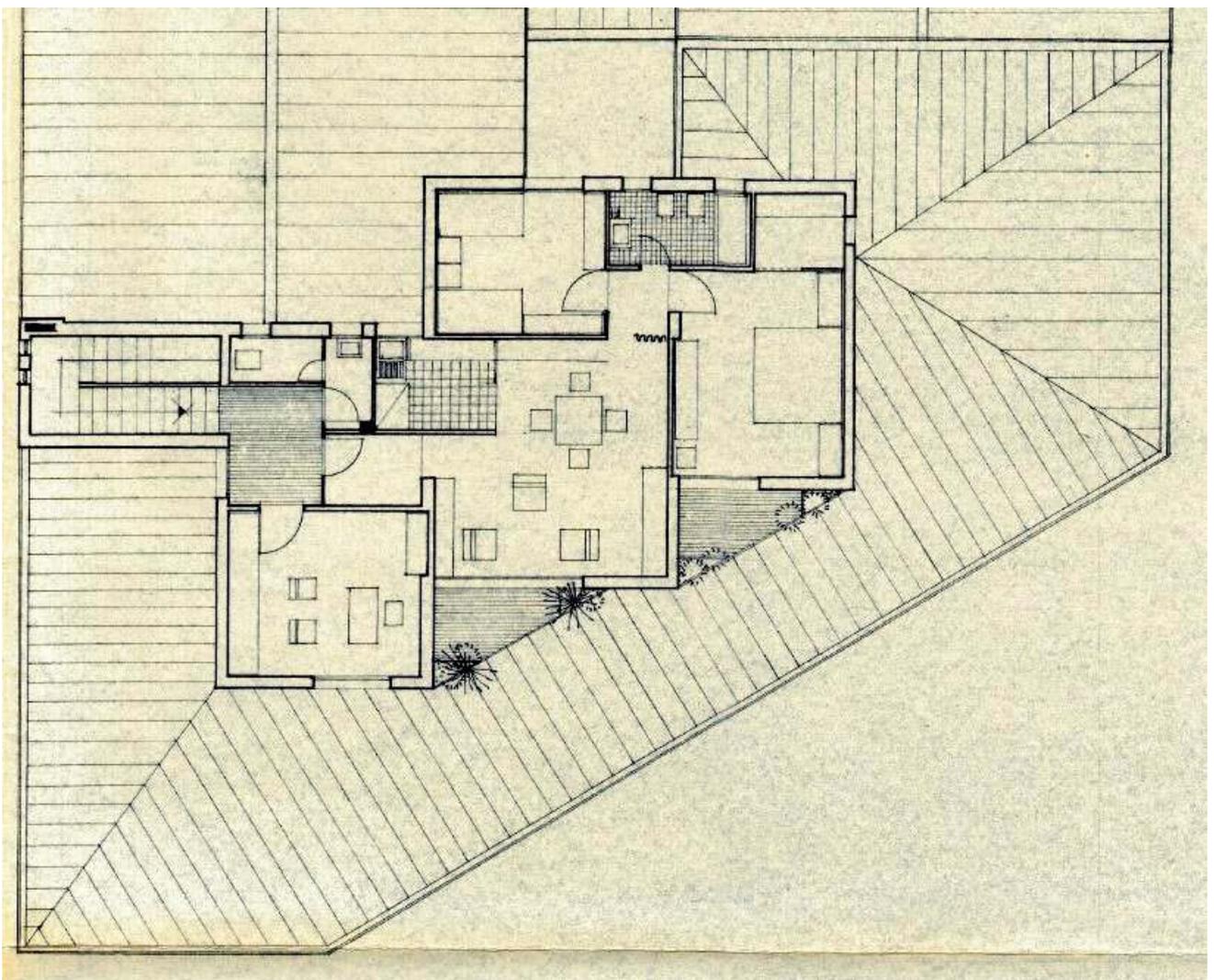


Fig. 2.15 – pianta piano terra con porzioni condonate (*fuori scala*)
C.E. in sanatoria Prot. gen. n. 20880 bis-86 N. Spec. 5116 del 19/02/1992

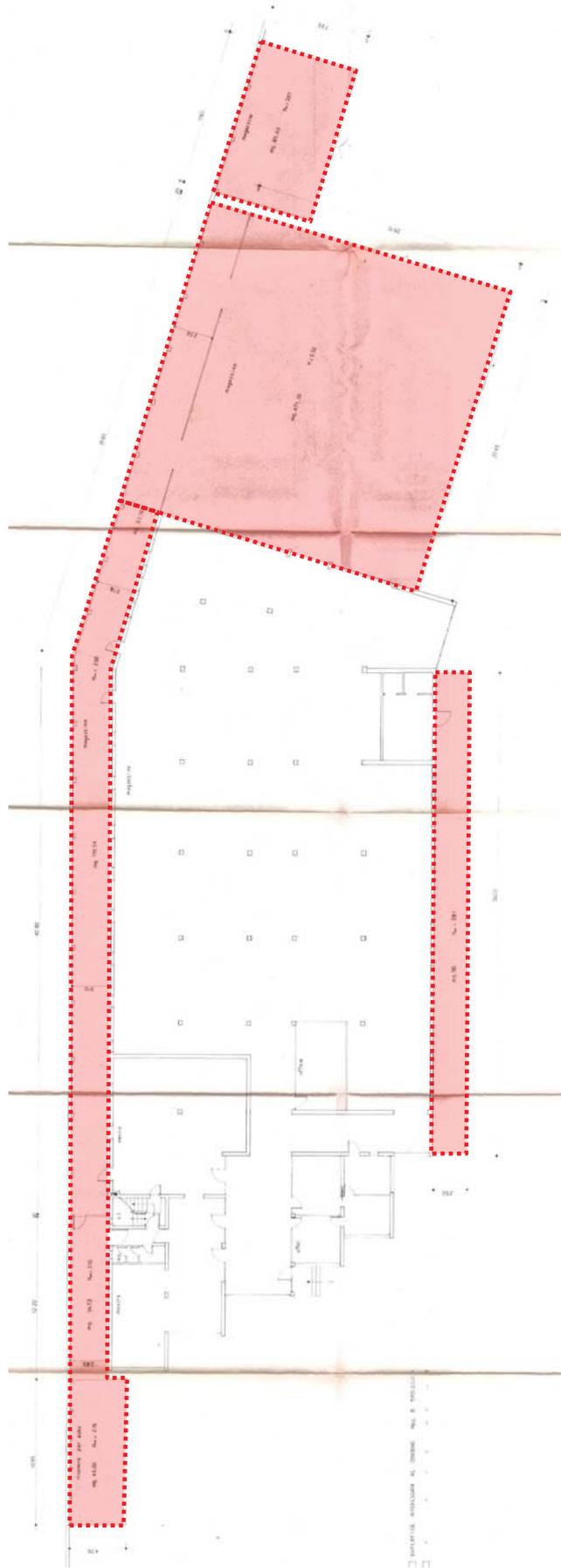


Fig. 2.16 – estratto (*fuori scala*) pianta piano terra C.E. in sanatoria Prot. gen. n. 20880 bis-86 N.

Spec. 5116 del 19/02/1992

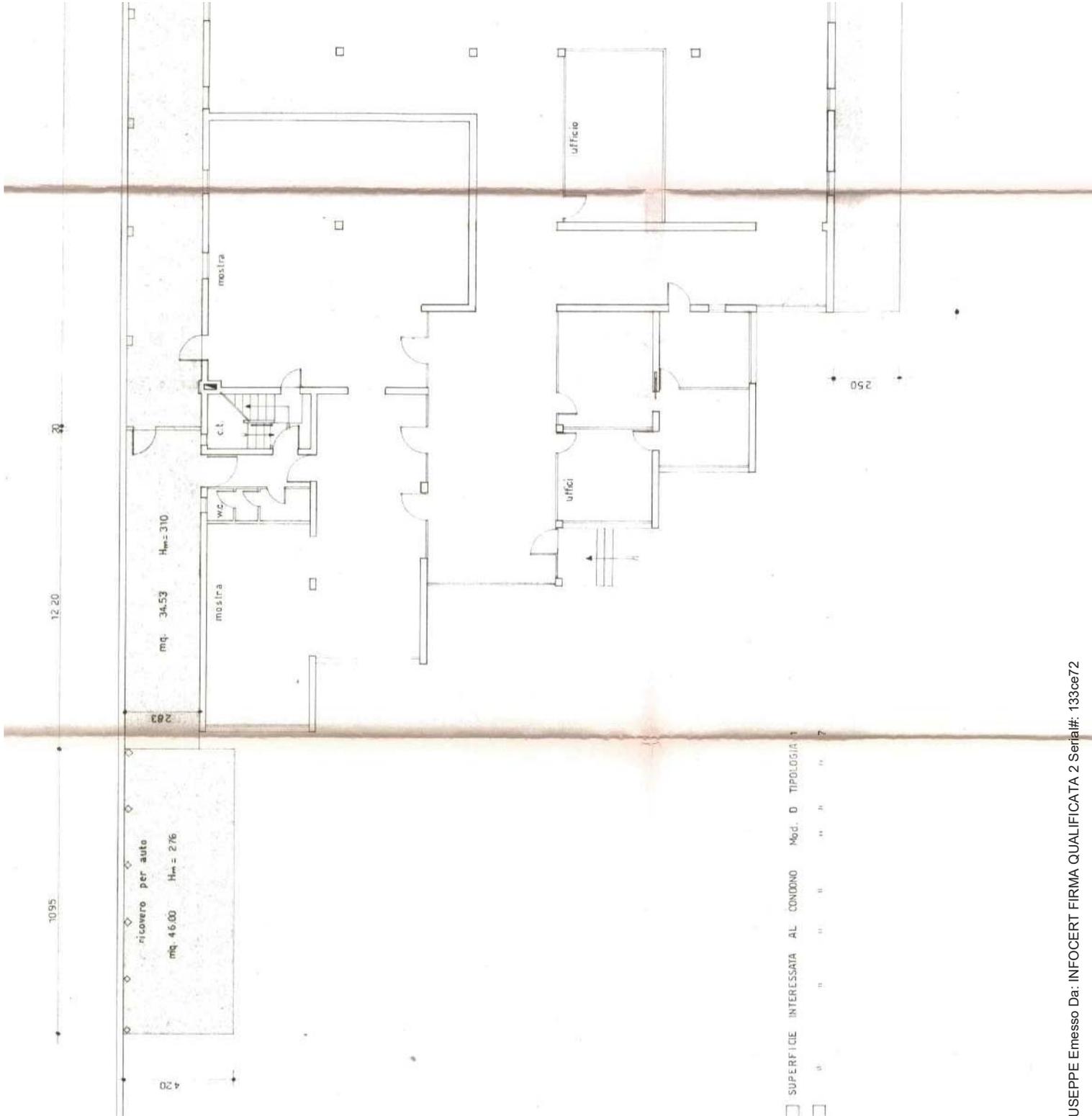


Fig. 2.17 – estratto (*fuori scala*) pianta piano terra C.E. in sanatoria Prot. gen. n. 20880 bis-86 N.

Spec. 5116 del 19/02/1992

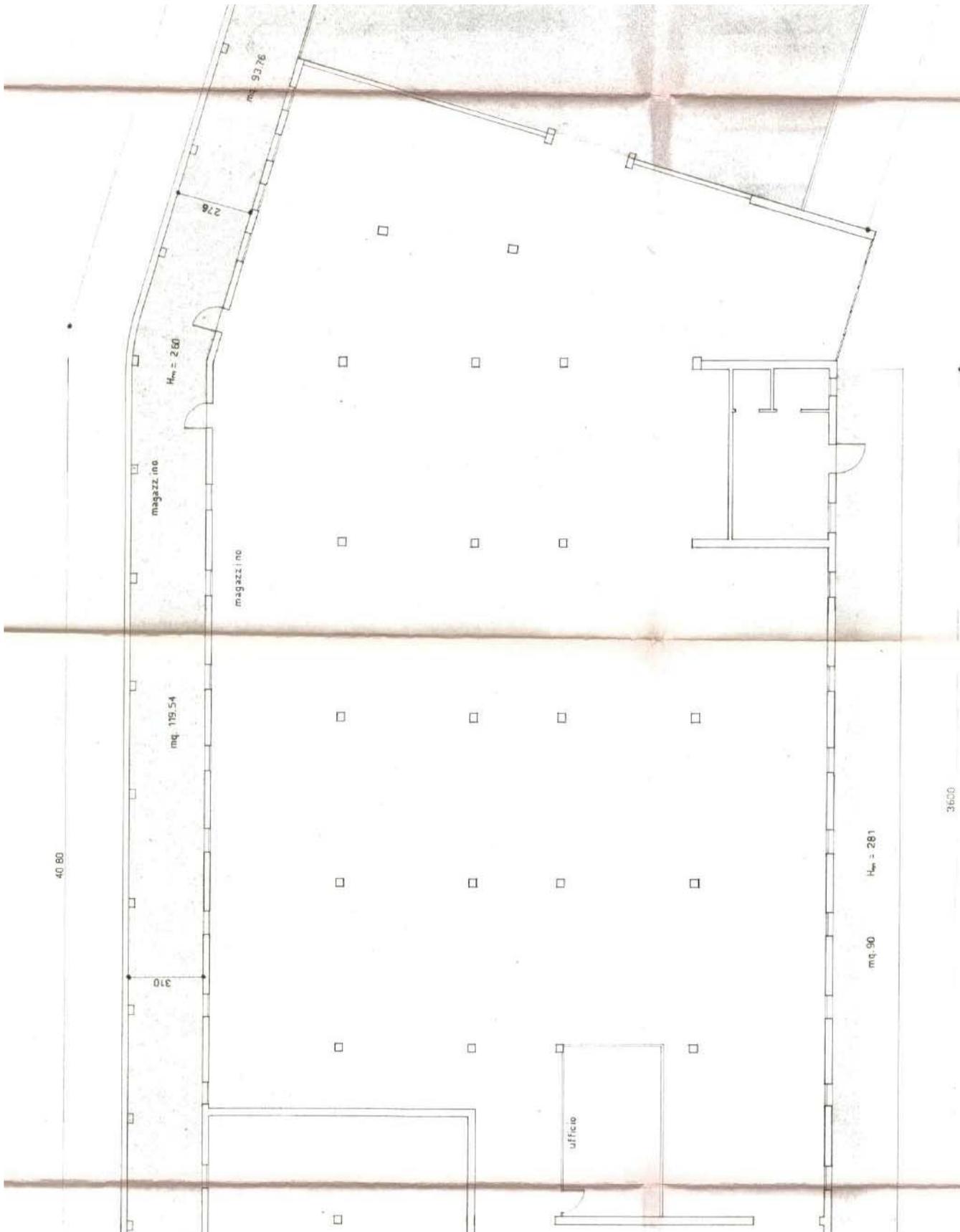
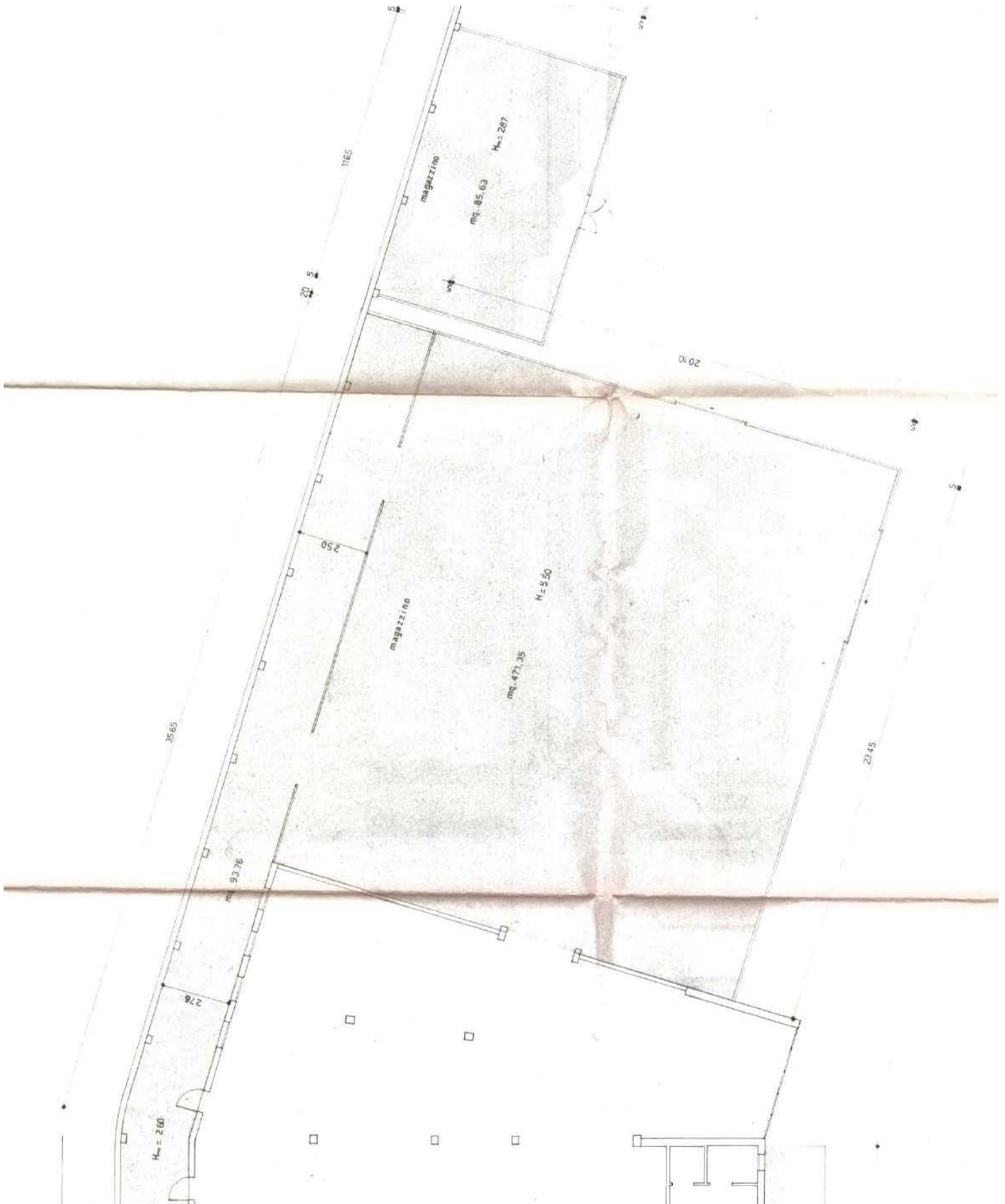


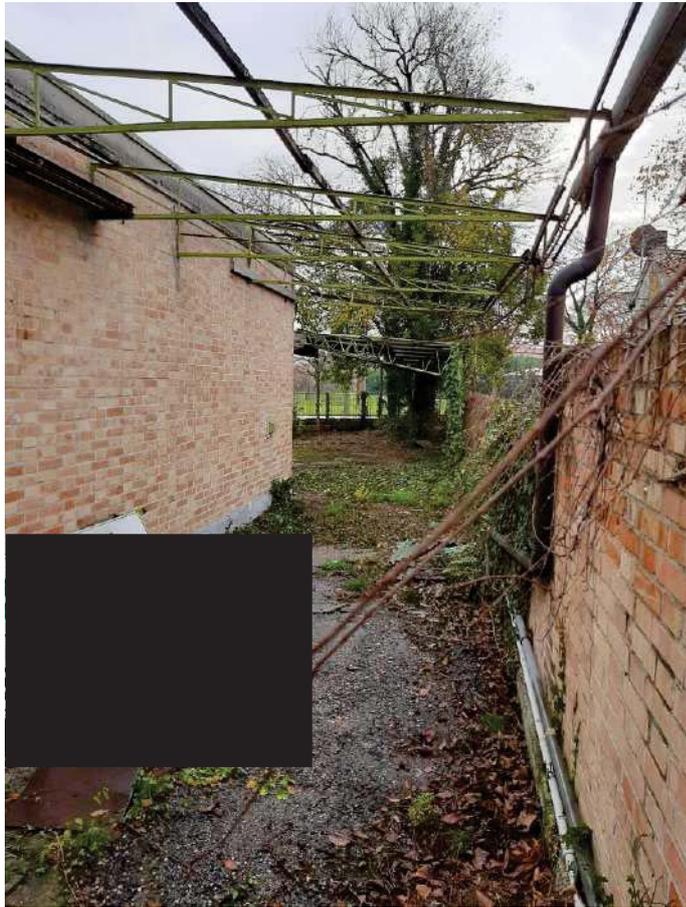
Fig. 2.17 – estratto (*fuori scala*) pianta piano terra C.E. in sanatoria Prot. gen. n. 20880 bis-86 N.
Spec. 5116 del 19/02/1992 con la PORZIONE NORD



Documentazione fotografica ESTERNI









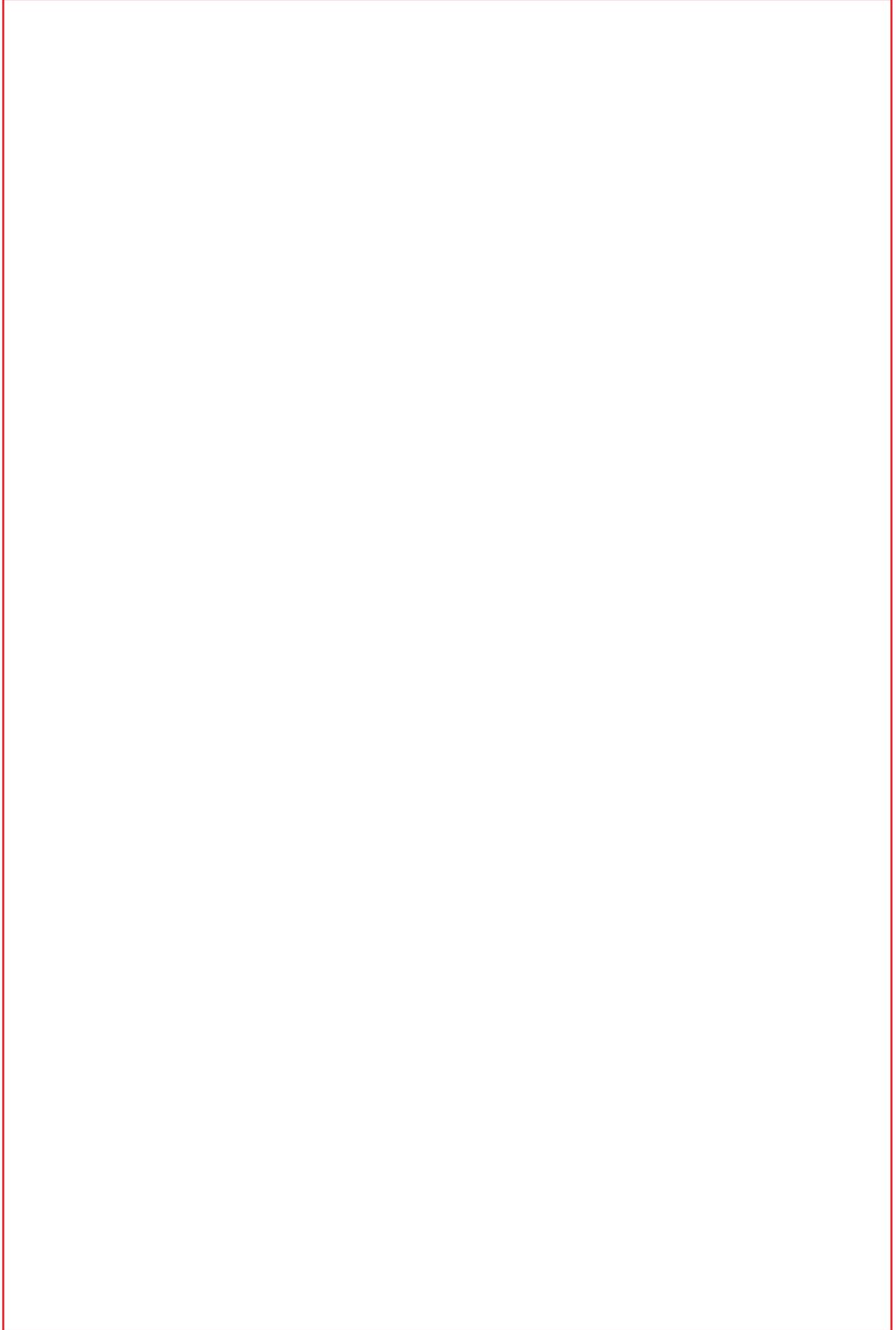








Documentazione fotografica PORZIONE SUD (uffici-mostra)













Documentazione fotografica MAGAZZINO LATO OVEST















Finiture esterne:

Le pareti esterne del fabbricato oggetto di esecuzione sono di molteplici tipologie e finiture, parte sono in mattoni faccia a vista e/o intonacate, parte in blocchi di cls, parte in altri materiali (fra i quali eternit).

I serramenti esterni della parte commerciale, come pure porte e portoni, sono principalmente con profilo metallico di vetusta fattura ed in pessimo stato di conservazione (non sono del tipo antinfortunistica).

I serramenti esterni dell'appartamento al piano primo sono principalmente in legno con vetro singolo di vetusta fattura ed in pessimo stato di conservazione.

Esternamente lo scoperto è asfaltato sul lato sud, nella zona di ingresso, mentre la porzione di scoperto sul lato nord è adibito per lo più a verde in stato di abbandono.

Le finiture esterne risalgono all'epoca di costruzione (1960-1965) e sono quelle tipiche della tipologia di immobile in esame edificati in quel periodo.

Finiture interne:

Le pavimentazioni interne della zona uffici / mostra sono in piastrelle, mentre quelle del magazzino sono in cls liscio.

Le pareti di suddivisione della zona uffici / mostra sono parte in muratura e parte con pareti vetrate.

Le pavimentazioni interne dell'appartamento al piano primo sono in piastrelle ed altri materiali deteriorati. Nelle camere i listoni in legno sono stati quasi rimossi completamente.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato.

Epoca di costruzione e tipologia di struttura:

Il fabbricato si sviluppa prevalentemente su unico piano fuori terra, ad eccezione della porzione sul lato sud ove al primo piano vi è l'appartamento del custode.

Come già relazionato, la porzione originaria del fabbricato risale agli anni 1960 con destinazione industriale e successivamente tra gli anni 1960 e 1965 il fabbricato è stato ampliato e ha assunto impropriamente la destinazione di magazzino commerciale.

Essendo stato costruito in più fasi e con destinazioni diverse, il fabbricato non è omogeneo dal punto di vista della tipologia delle strutture. Esse si possono così riassumere:

- Porzione fabbricato sud fronte viale della Repubblica ad uso uffici/mostra con soprastante appartamento al piano primo e porzione fabbricato centrale ad uso magazzino (corpo originario anni 1960): strutture portanti verticali in mattoni di laterizio, copertura in eternit;



- Porzione fabbricato nord ad uso magazzino (ampliamento 1960-1965): strutture precarie in pessimo stato di conservazione costituite da una intelaiatura di tubi tipo “Innocenti” che sostengono la copertura, anch’essa costituita da una intelaiatura di tubi, a due campate a doppia falda, con manto di copertura e tamponamenti esterni in eternit;
- Manufatto su corpo separato a nord ad uso magazzino (ampliamento 1960-1965): attualmente non accessibile in quanto coperto da alberi spontanei e in completo stato di abbandono e degrado, i tamponamenti esterni ed il manto sono con lastre di eternit;
- Porzione lungo l’intero lato ovest del fabbricato ad uso magazzino con struttura in ferro che sostiene il manto di copertura in eternit;
- Tettoia sud-ovest per ricovero auto: la copertura in eternit attualmente è parzialmente crollata, la struttura verticale è costituita da pilastri in ferro;
- Tettoia lungo il lato est caratterizzata da una copertura in pannelli ondulati plastificati in pessimo stato di conservazione e parzialmente crollata.

L’immobile è stato edificato in un’epoca in cui il Comune di TREVISO non era ancora stato dichiarato territorio sismico, e pertanto il fabbricato non ha caratteristiche antisismiche.

Il fabbricato in genere è stato realizzato tra gli anni 1960 e 1965 e non è garantita la conformità ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di isolamento termico, acustico e sulla conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari.

In merito alla normativa sulla Prevenzione Incendi, dovranno essere valutati le strutture e gli impianti se sono adatti e conformi in base all’attività da insediarsi.

Impianti:

L’impianto di adduzione dell’acqua potabile è da acquedotto comunale.

Tutti gli impianti (elettrico, riscaldamento, idro-sanitario, scarichi fognari, ecc.) risultano obsoleti e non funzionanti.

La caldaia per il riscaldamento degli uffici e dell’appartamento era alimentata con il metano.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari e/o comunque che possono essere rimovibili e non integrati nella struttura del fabbricato (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d’allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

Ai sensi dell’art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell’immobile in oggetto può avvenire in presenza di



impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura è SCADENTE.

Vi sono alcune porzioni di fabbricato con copertura parzialmente crollata, le strutture sono in stato precario e in completo stato di abbandono, gli impianti sono obsoleti, le finiture sono degradate e di vetusta fattura.

Allo stato attuale l'immobile non è utilizzabile.

Per l'uso dell'immobile necessitano notevoli interventi di manutenzione straordinaria per garantire la sicurezza delle strutture, **ivi compresa la demolizioni delle porzioni abusive non condonate.**

Acustica:

I requisiti acustici passivi dell'immobile, edificato tra gli anni 1960-1965 non sono conformi alle attuali normative in materia e comunque andranno valutati in base all'attività da insediarsi.

Stato dell'immobile :

L'unità risulta LIBERA DA PERSONE ma non da cose.

L'immobile è allacciato ai pubblici servizi ma non sono attive le relative forniture.

All'interno sono presenti una grande mole di macchinari e materiali vari della precedente attività insediata **che non sono oggetto di esecuzione immobiliare.**

Le spese di smaltimento di eventuale materiale che non dovesse essere rimosso a seguito dell'assegnazione dell'unità, se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.

Si evidenzia in particolare che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo.



2.7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

2.7.1) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE :

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di TREVISO, per la costruzione del fabbricato e successive modifiche risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Nulla Osta rilasciata in data 24/10/1958 Progr. N. 18 Prot. Cen. N. 28609 C.E. N. 18/36 per muro di recinzione;

- Nulla Osta rilasciata in data 10/03/1960 Progr. N. 13 Prot. Gen. N. 40874/59 C.E. N. 13/1 per nuova costruzione industriale e civile;

- Nulla Osta rilasciata in data 31/05/1960 Progr. N. II Prot. Gen. N. 14351 C.E. N. II/20 per recinzione;

- Concessione Edilizia in sanatoria (cd. Condono Edilizio L. 28.2.85 n. 47 e successive modifiche) rilasciata in data 19/02/1992 Prot. Gen. N. 20880 bis-86 N. Spec. 5116; nella Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di notorietà a corredo della Domanda in Sanatoria viene dichiarato che *“la costruzione o le opere abusivamente eseguite inerenti a AMPLIAMENTO sull'area – immobile distinto in Catasto fabbricati – terreni del Comune intestato al foglio n. 13 m.n. 164 della superficie complessiva di mq 3.343 adibita a USO COMMERCIALE di proprietà [...omissis...] di cui alla domanda di sanatoria presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, sono state ultimate nell'anno 1965-1960”*.

Dagli accessi agli atti eseguiti, dagli atti comunali non risultano rilasciati Permessi di Agibilità dell'immobile.

2.7.2) STATO AUTORIZZATO :

Lo stato autorizzato legittimo urbanisticamente relativo al fabbricato è quello risultante dal Nulla Osta rilasciato in data 10/03/1960 Progr. N. 13 Prot. Gen. N. 40874/59 C.E. N. 13/1 per nuova costruzione industriale e civile e quello risultante dalla successiva Concessione Edilizia in Sanatoria (cd. Condono Edilizio L. 28.2.85 n. 47 e successive modifiche) rilasciata in data 19/02/1992 Prot. Gen. N. 20880 bis-86 N. Spec. 5116.

Nel prosieguo vengono riportati schematicamente le planimetrie del fabbricato risultanti dai grafici allegati ai titoli edilizi medesimi.



Occorre preliminarmente evidenziare che sebbene nei grafici allegati alla pratica di condono edilizio risulti rappresentato il fabbricato nella sua completa attuale consistenza, oggetto di condono sono state solamente le porzioni evidenziate in rosso nella figura 2.20.

Ciò in quanto solo per tali porzioni sono state quantificate e versate le relative somme a titolo di oblazione secondo le tariffe di cui alla legge 47/1985.

Da ciò ne discende che per la verifica della legittimità urbanistica delle restanti porzioni occorrerà fare riferimento ai relativi titoli edilizi abilitativi.

Nel 1960 per l'intero territorio del comune di Treviso vigeva il Piano di Ricostruzione il quale prevedeva che le nuove costruzioni dovevano essere autorizzate, pertanto non rileva ai nostri fini che l'immobile sia stato edificato ante 01/09/1967 in quanto l'immobile realizzato doveva comunque essere autorizzato. Dal confronto fra quanto condonato e quanto autorizzato, ne risulta una porzione intermedia abusiva (in quanto non inclusa nel condono 1985).

Fig. 2.18 – Pianta Piano Primo Stato Autorizzato (*fuori scala*)

Nulla Osta di Costruzione N. 13/1 del 10/03/1960 per Nuova Costruzione Industriale e Civile

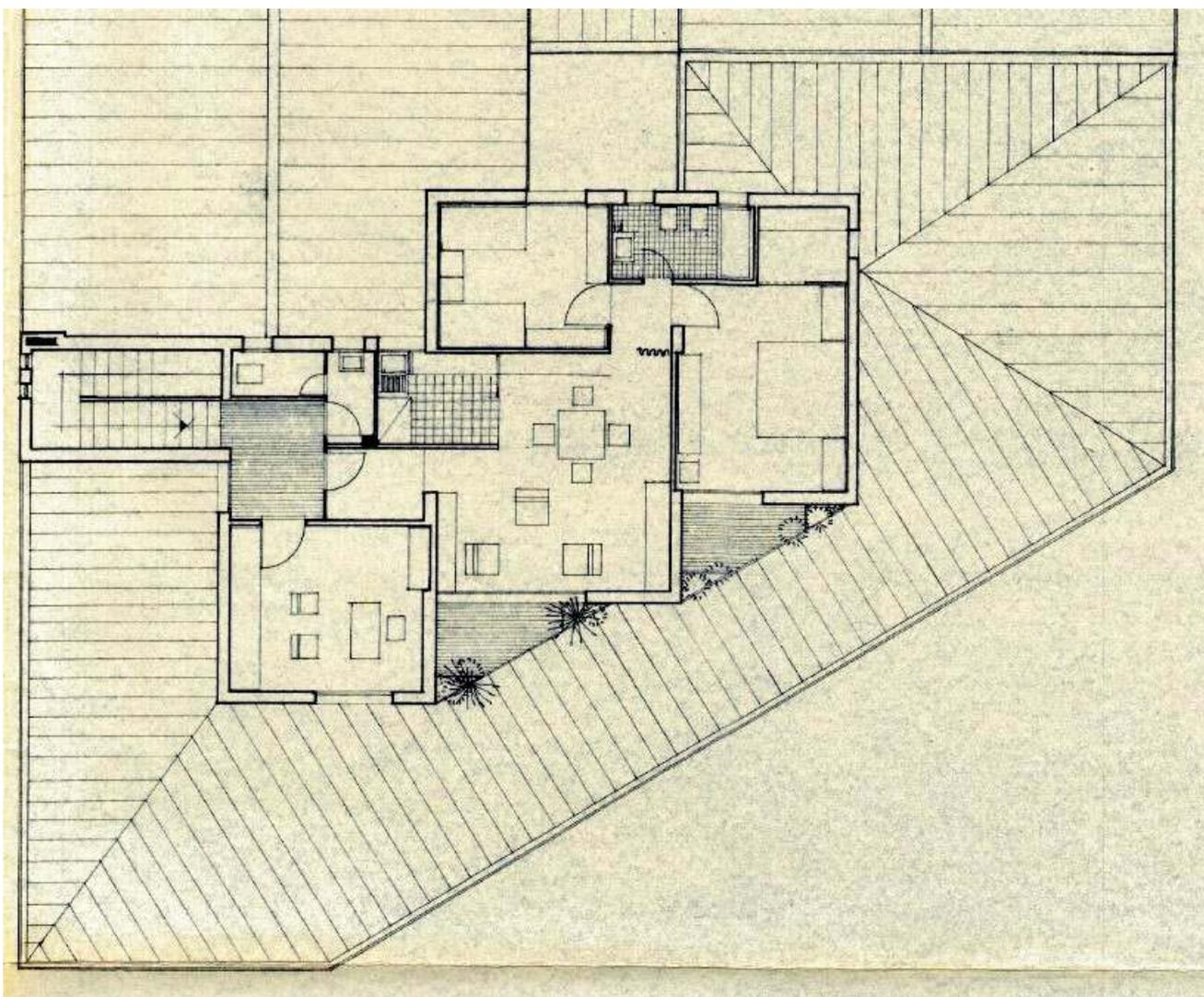


Fig. 2.20 – pianta piano terra con porzioni condonate (*fuori scala*)
C.E. in sanatoria Prot. gen. n. 20880 bis-86 N. Spec. 5116 del 19/02/1992

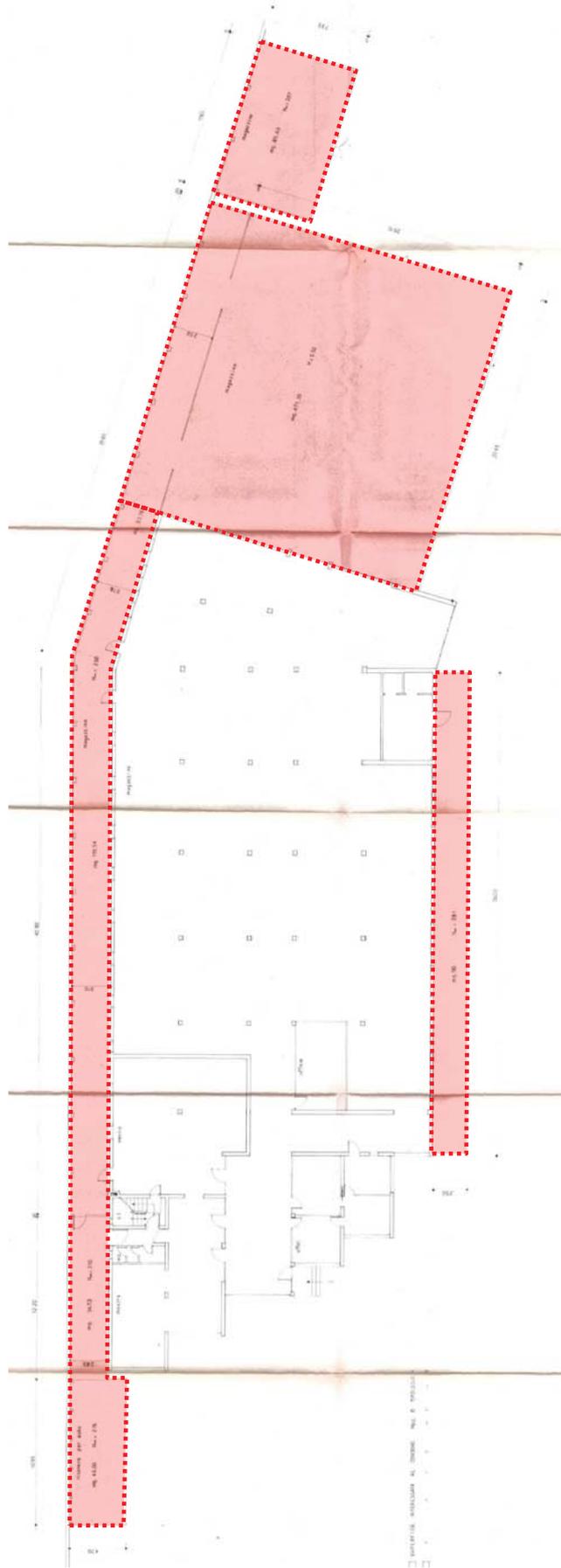
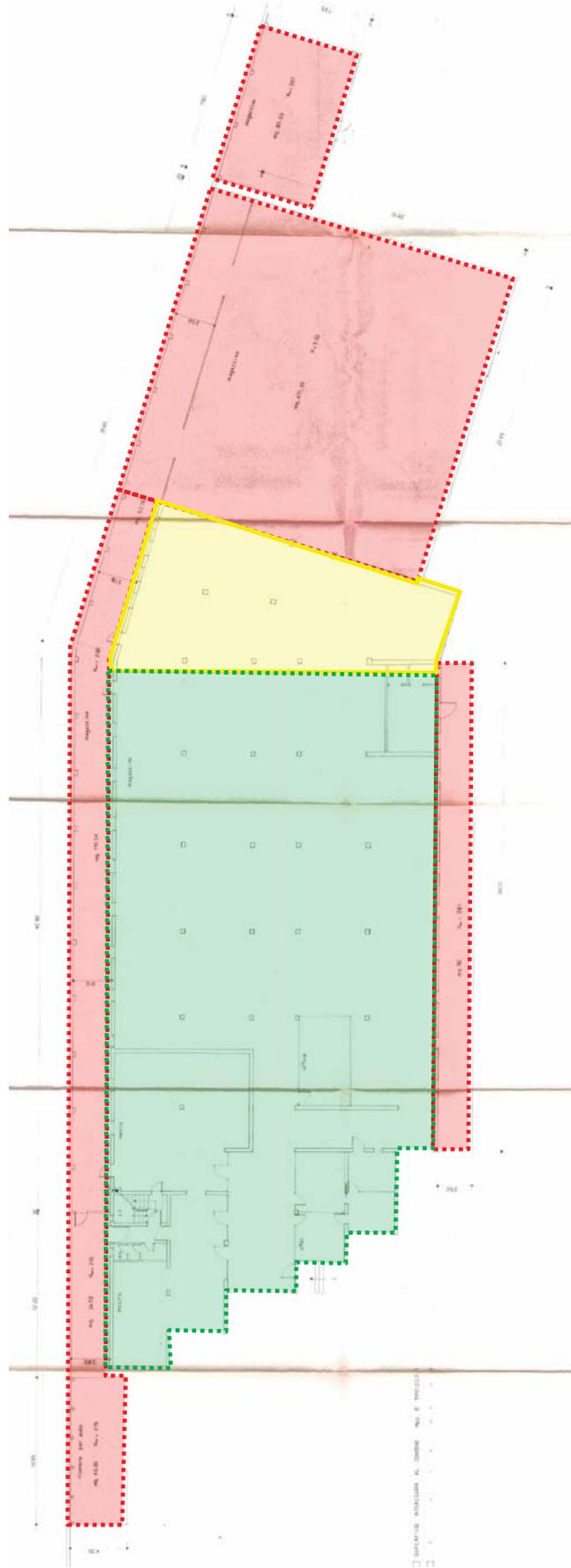


Fig. 2.21 – pianta piano terra (fuori scala) con in verde le porzioni autorizzate con il primo Nulla Osta 1960, in rosso le porzioni condonate nel 1985, in giallo le porzioni abusive (non incluse nel Condono)



2.7.3) CONFRONTO STATO AUTORIZZATO – STATO DI FATTO :

Da quanto sopra relazionato e schematizzato, ne discende che lo stato di fatto dell'immobile **NON è conforme allo stato Autorizzato** per le seguenti motivazioni :

- vi è una porzione di immobile di circa 230 metri quadrati realizzati in ampliamento del fabbricato originario, non ricompresa nel condono edilizio e pertanto da considerarsi abusiva (e da demolire) ;
- modifiche interne e prospettiche ;
- tipologia Recinzione diversa da quanto autorizzato su alcuni tratti ;
- manca agibilità dell'intero fabbricato.

2.7.4) SANABILITA' DIFFORMITA' RISCONTRATE :

Opere sanabili :

Per quanto concerne le modifiche interne e prospettiche le stesse sono sanabili mediante sanatoria ordinaria previa dimostrazione della doppia conformità (art. 36 dpr 380/01) per un costo presunto della pratica edilizia in sanatoria di Euro 5.000,00.

Opere non sanabili :

Per quanto concerne gli ampliamenti abusivi non sanabili, la demolizione degli stessi dovrà riguardare altresì una porzione legittimamente autorizzata. Gli interventi di demolizione dovranno altresì tenere in debito conto dell'attuale zonizzazione sismica del Comune di Treviso.



2.8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c. (Certificati Ipo-catastali), allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto e depositati in data 12/09/2018, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell'ultimo ventennio.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

All'esecutato le unità in oggetto che formano il LOTTO N. 2 della presente esecuzione sono pervenute **per la quota di 5/9 di proprietà** in forza di:

Successione di morte del padre apertasi in data 23/10/1966

Dichiarazione di Successione registrata a Treviso den. N. 10 vol. 441, trascritta alla C.RR.II. di Treviso in data 16/09/1971 R.G. n. 16693 R.P. n. 14839.

Atto di registrazione del testamento pubblico a rogito notaio Raffaele Salonia di Mogliano Veneto del 05/01/1967, numero 22583 di repertorio, registrato a Treviso in data 18/01/1967 al n. 278 vol. 225 Pubbl., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliare di Treviso in data 04/02/1967 ai numeri R.G. 2112 – R.P. 1913.

Testamento Pubblico a rogito notaio Raffaele Salonia di Mogliano Veneto del 30/03/1965, numero 207 di repertorio atti di ultima volontà

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, già in essere e nascenti dalla situazione di fatto e/o derivanti dai titoli di provenienza.

Risultano trascritte le seguenti servitù:

- **Nota di trascrizione Registro generale n. 8756 e particolare n. 8118 del 28/06/1958** nascente dall'atto di compravendita di area edificabile a rogito Dr. Raffaele Salonia, Notaio in Roncade, del 27 giugno 1958, n. 4.714 di repertorio, registrato a Treviso l'1.7.1958 al n. 20, Vol. 193, con cui veniva costituita fra le parti *“servitù di passaggio, per tutti gli usi e con tutti i mezzi su una strada della larghezza di metri lineari 5 (cinque), che correrà a partire dall'angolo Sud-Est del mappale N° 172/a, e cioè dal Viale della Repubblica in direzione Sud-Nord-Ovest, attraverso i MN. 172/b e 164/b, a favore dei MN. 172/a e 164/a, ed a carico dei MN. 172/b e 164/b, ed a favore del MN. 161.”*



- **Nota di trascrizione Registro generale n. 11321 e particolare n. 10496 del 02/09/1958**

nascente dall'atto di compravendita, a rogito Dr. Raffaele Salonia, Notaio in Roncade, del 27 agosto 1958, n. 5.028 di repertorio, registrato a Treviso il 01/09/1958 al n. 560 Vol. 194 – Mod. I°, con cui veniva confermata fra le parti “*servitù di passaggio, per tutti gli usi e con tutti i mezzi, su una strada della larghezza di metri lineari cinque, che correrà a partire dall'angolo Sud-Est del MN. 172/a, e cioè dal Viale della Repubblica in direzione Sud-Nord-Ovest, attraverso i MN. 172/b e 164/b, a favore dei MN. 172/a e 164/a e MN. 161, ed a carico dei MN. 172/b e 164/b, ed all'eventuale prolungamento di detta servitù, come già stabilito agli articoli 6° e 10° del mio rogito 27 Giugno 1958, N° 4.714 di Rep., registrato a Treviso l'1.7.1958 al n. 20, Vol. 193, e trascritto il 28/6/58 nn. 8756/8118.*”

Si evidenzia che a carico del terreno mappale 164, foglio 13 del Comune di Treviso, risulta **erroneamente** trascritto alla C.RR.II. di Treviso con nota del 09/07/2007, r.g. 33048 r.p. 18584, l'atto pubblico amministrativo di compravendita emesso dal Ministero della Difesa 5 reparto infrastrutture di Padova in data 18/12/2006, numero di repertorio 45486, con cui il Demanio dello Stato vendeva al Comune di Chiarano l'ex deposito munizione s.a.s. di Chiarano Treviso.

2.9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

2.9.1) CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Porzione industriale con uffici autorizzata		circa mq 1.100
Alloggio custode autorizzato		circa mq 100
Magazzini e tettoie uso commerciale oggetto di condono edilizio		circa mq 940
Porzione Abusiva (non conteggiata nella stima)		circa mq 230

Scoperto	Superficie catastale	circa mq 679
----------	----------------------	--------------



2.9.2) STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Dalla disamina delle vigenti Norme Tecniche Operative del Comune di Treviso si riscontra che l'area in oggetto è individuata come Area Cunizza da sottoporre al Piano di Recupero che dovrà avere le previsioni volumetriche e di standard di cui all'articolo 64 delle vigenti N.T.O.

Le stesse norme prevedono che per i fabbricati esistenti in tali aree sono comunque permessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Considerando che fra il momento della redazione della presente stima 16/12/2021 ed il momento della eventuale aggiudicazione possono intervenire varianti urbanistiche modificative degli indici edilizi e standard per la suddetta zona, nel prosieguo si eseguirà una doppia valutazione dell'immobile, entrambe per comparazione diretta.

La prima considerando le consistenze e destinazioni dei fabbricati esistenti.

La seconda considerando le destinazioni e volumetrie previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

2.9.3) STIMA COMPARATIVA DEI FABBRICATI ESISTENTI

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2021 – Semestre 1

Comune di TREVISO (TV)

Fascia/zona: Periferica / ZONA PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE, VIA CASTAGNOLE, VIA CASTELLANA, VIA NOALESE E STRADA SAN PELAIO

codice di zona: "D2"

Microzona catastale n. 0



Destinazione: PRODUTTIVA

Tipologia: CAPANNONI INDUSTRIALI

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato MIN: €/mq 340

Valore di mercato MAX: €/mq 455

Tipologia: CAPANNONI TIPICI

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato MIN: €/mq 300

Valore di mercato MAX: €/mq 390

Tipologia: LABORATORI

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato MIN: €/mq 360

Valore di mercato MAX: €/mq 540

Destinazione: COMMERCIALE

Tipologia: MAGAZZINI

Stato conservativo: NORMALE

Valore di mercato MIN: €/mq 315

Valore di mercato MAX: €/mq 400

Tipologia: NEGOZI

Stato conservativo: NORMALE

Valore di mercato MIN: €/mq 900

Valore di mercato MAX: €/mq 1.450

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato MIN: €/mq 1.450

Valore di mercato MAX: €/mq 1.750

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Stato conservativo: NORMALE

Valore di mercato MIN: €/mq 1.250

Valore di mercato MAX: €/mq 1.500



Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona semiperiferica di Treviso (TV), lungo viale della Repubblica
- Destinazione: parte industriale con uffici e alloggio custode, parte magazzini uso commerciale,
- Tipologia immobiliare: vetusto fabbricato industriale primi anni 1960
- Vetustà: anni 1960-1965
- Stato di conservazione dell'unità: scadente (presumibilmente da demolire e ricostruire secondo gli indici previsti dal Piano degli Interventi per la Sottozona B.R denominata Cunizza, previa presentazione ed approvazione di un piano di recupero)

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione di completo **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di immobili commerciali nuovi e/o usati ancora invenduti, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare i seguenti valori pari a:**

Porzione industriale con uffici autorizzata	circa mq 1.100 x €/mq 350,00	€ 385.000,00
Alloggio custode autorizzato	circa mq 100 x €/mq 450,00	€ 45.000,00
Magazzini e tettoie uso commerciale oggetto di condono edilizio	circa mq 940 x €/mq 250,00	€ 235.000,00
Porzione Abusiva (non conteggiata nella stima)		
Scoperto (Superficie catastale)	circa mq 679 x €/mq 100,00	€ 67.900,00
	Sommano Totali	€ 732.900,00

ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore pari a circa il 10%, ottenendo quindi un valore arrotondato di:

€ 732.900,00 x 0,90 = € 659.610,00 (valore di stima dell'intera piena proprietà)



Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- il sistema costruttivo e le finiture sono principalmente quelli risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato (anni 1960);
- vi sono difformità edilizie e catastali da regolarizzare;
- vi sono difformità edilizie da demolire.

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Rimozione difformità edilizie riscontrate NON sanabili	€ 100.000,00
Regolarizzazioni catastali	€ 5.000,00
Regolarizzazioni difformità edilizie sanabili	€ 5.000,00
Totale detrazioni	€ 110.000,00

Pertanto, il valore di stima COMPARATIVA DEI FABBRICATI ESISTENTI è così determinato (valore di stima dell'intera piena proprietà):

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni = € 659.610,00 - € 110.000,00 = arrotondati € 650.000,00
--



2.9.4) STIMA COMPARATIVA SECONDO LE PREVISIONI DI ZONA :

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica si rileva che l'area sul quale insistono in fabbricati in oggetto per la maggior quota parte ricade in Zona Omogenea "B" Sottozona "B.R - parti degradate – Piano di Recupero denominato “ Cunizza ” disciplinata dagli artt. 55 - 64 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

La tabella n. 4 dell'articolo 64 delle N.T.O. prevede per l'area in oggetto:

- Superficie Territoriale mq 3.143;
- Volumetria residenziale mc 5.090;
- Volumetria commerciale/direzionale mc 1.430;
- Superficie destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico mq 525;
- Altezza massima m 13,50.

Considerando i valori medi O.M.I. per le destinazioni commerciali e residenziali

Anno 2021 – Semestre 1

Comune di **TREVISO (TV)**

Fascia/zona: **Periferica / ZONA PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE, VIA CASTAGNOLE, VIA CASTELLANA, VIA NOALESE E STRADA SAN PELAIO**

codice di zona: "D2"

Microzona catastale n. 0

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: **ABITAZIONI CIVILI**

Stato conservativo: **OTTIMO**

Valore di mercato MIN: €/mq 1.450

Valore di mercato MAX: €/mq 1.750

Destinazione: COMMERCIALE

Tipologia: **NEGOZI**

Stato conservativo: **NORMALE**

Valore di mercato MIN: €/mq 900

Valore di mercato MAX: €/mq 1.450

Destinazione: TERZIARIA

Tipologia: **UFFICI**

Stato conservativo: **NORMALE**

Valore di mercato MIN: €/mq 1.150

Valore di mercato MAX: €/mq 1.500



Considerato che il valore per le civili abitazioni con stato di conservazione ottimo (equivalente al nuovo) hanno una quotazione di € 1.750,00 al metro quadrato, si ritiene di poter assumere per la capacità edificatoria residenziale un valore di € 150,00 al metro cubo.

Considerato altresì che i valori per le destinazioni a negozio e uffici con stato di conservazione normale hanno una quotazione massima praticamente equivalente di circa € 1.500,00 al metro quadrato, inferiore a quella residenziale, si ritiene di poter assumere per la capacità edificatoria commerciale / direzionale un valore di € 120,00 al metro cubo.

Moltiplicando i suddetti valori unitari per le **attuali** volumetrie massime realizzabili si ottengono i seguenti valori:

Residenziale	mc 5.090 x €/mc 150,00 =	€ 763.500,00
Commerciale/Direzionale	mc 1.430 x €/mc 120,00 =	<u>€ 171.600,00</u>
	Sommano	€ 935.100,00

Ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore pari a circa il 10%, ottenendo quindi un valore arrotondato di:

€ 935.100,00 x 0,90 = € 841.500,00 (valore di stima dell'intera piena proprietà)

Dai quali vanno detratti le spese per la demolizione dei fabbricati esistenti e per le relative pratiche edilizie / catastali che si possono così quantificare:

Demolizione fabbricati	€ 150.000,00
Pratiche Edilizie e catastali	<u>€ 15.000,00</u>
Sommano	€ 165.000,00

Pertanto, il valore di stima COMPARATIVA SECONDO LE PREVISIONI URBANISTICHE DI ZONA è così determinato (valore di stima dell'intera piena proprietà):

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =
€ 841.500,00 - € 165.000,00 = arrotondati € 680.000,00



2.9.5) DETERMINAZIONE VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA

Con i due procedimenti di cui ai paragrafi precedenti si sono determinati i seguenti valori (PER L'INTERA PIENA PROPRIETA'):

Valore di stima comparativa dei fabbricati esistenti € 650.000,00
 Valore di stima comparativa secondo le previsioni di zona € 680.000,00

Per la determinazione del valore proposto per la vendita occorre altresì considerare l'appetibilità dell'area che è ubicata lungo un'arteria urbana di rilevante importanza quale è appunto Viale della Repubblica (cd. Strada Ovest), lungo la quale si affacciano molteplici ed importanti attività commerciali / direzionali, ecc. e pertanto **si ritiene di proporre il valore più alto fra i due sopra determinati, ovvero € 680.000,00.**

Ma trattandosi di quota indivisa (5/9 di proprietà), si ritiene equo operare un ulteriore abbattimento di tale valore del 5%, ottenendo quindi un valore arrotondato di:

Valore quota indivisa di 5/9 oggetto di esecuzione:

€ 680.000,00 x 5/9 x 0,95 = **arrotondati € 360.000,00**

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA

PER LA QUOTA INDIVISA DI 5/9 € 360.000,00

(dicasi Euro trecentosessantamila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna al LOTTO N. 2 oggetto della presente esecuzione immobiliare.



2.10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c. (Certificati Ipo-catastali), allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto e depositati in data 12/09/2018, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Ipo-catastale), per il compendio immobiliare in oggetto (LOTTO N. 2) sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 02/08/2018 ai nn. 27905 / 19686

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 10/07/2018, repertorio n. 6748, emesso da Ufficiali Giudiziari di Treviso (TV)

a favore di:

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 5/9

contro:

Soggetto n. 1 - ESECUTATO N. 1

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 5/9

immobili:

Unità negoziale n. 1 – [...omissis...]

Unità negoziale n. 2 :

Immobile n. 1

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione C – foglio 3 – **mappale 164 sub 1**

Immobile n. 2

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione C – foglio 3 – **mappale 164 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati
 Sezione C – foglio 3 – **mappale 164 sub 3**



*****ISCRIZIONI *****

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 31/03/2006 ai nn. 15537 / 3845

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito derivante da atto notarile pubblico in data 23/03/2006, rep. n. 160371/21579, a rogito notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso (TV)

dati: capitale € 1.200.000,00; spese € 960.000,00; totale € 2.160.000,00
tasso interesse annuo 4,637%; durata 4 anni

a favore di:



relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n. 1 - **ESECUTATO N. 1** (terzo datore: SI)

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 5/9

Soggetto n. 2 – [...omissis...]

Debitori non datori di ipoteca: Soggetto n. 1 – [...omissis...]

immobili: **Unità negoziale n. 1 :**

Immobile n. 1

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 3 – **mappale 164 sub 1**

Immobile n. 2

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 3 – **mappale 164 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 3 – **mappale 164 sub 3**



❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 25/03/2009 ai nn. 10577 / 2142

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito derivante da atto notarile pubblico in data 20/03/2009, rep. n. 65684/28792, a rogito notaio Baravelli Francesco Candido (TV)

dati: capitale € 8.000.000,00; totale € 14.400.000,00
tasso interesse annuo 3,75%; durata 5 anni 9 mesi 10 giorni

a favore di:



relativamente a TUTTE le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n. 1 - **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 5/9

Soggetto n. 2 – [...omissis...]

Soggetto n. 3 – [...omissis...]

immobili:

Unità negoziale n. 1 – [...omissis...]

Unità negoziale n. 2 :

Immobile n. 1

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 164 sub 1**

Immobile n. 2

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 164 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati

Sezione C – foglio 3 – **mappale 164 sub 3**

Unità negoziale n. 3 – [...omissis...]



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 05/08/2011 ai nn. 28846 / 6032

derivante da: Decreto Ingiuntivo derivante da atto giudiziario in data 19/05/2011, rep. n. 3323/11, emesso dal Tribunale di Treviso (TV)

dati: capitale € 237.716,04; interessi: € 1.004,31; spese € 2.049,25
totale € 240.769,60

a favore di:



relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 5/9
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n. 1 - **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 5/9
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n. 1 :

Immobile n. 1

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 3 – **mappale 164 sub 1**

Immobile n. 2

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 3 – **mappale 164 sub 2**

Immobile n. 3

Comune di Treviso (TV) – Catasto Fabbricati
Sezione C – foglio 3 – **mappale 164 sub 3**

Unità negoziale n. 2 – [...omissis...]

Montebelluna, lì 16/12/2021

L'ausiliario del G.E.
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE

